

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市杨浦区淞沪路 98 号 701-706 室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第二中级人民法院受理的（2019）沪 02 执 55 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市杨浦区淞沪路 98 号 701-706 室房地产，权利人为上海宜贸贸易有限公司，无共有人，土地用途为商业，办公，房屋类型为办公楼，产证登记建筑面积合计为 994.11 平方米，各室建筑面积、房地产权证号信息详见下表：

房屋坐落	部位	房屋类型	建筑面积 (平方米)	房地产权证号
淞沪路 98 号	701 室	办公楼	232.77	杨 2014014482
	702 室		76.05	杨 2014014483
	703 室		187.76	杨 2014014484
	704 室		221.28	杨 2014014485
	705 室		104.99	杨 2014014486
	706 室		171.26	杨 2014014487
合计			994.11	

三、价值时点

2019 年 2 月 12 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2019 年 2 月 12 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市杨浦区淞沪路98号701-706室房地产于价值时点2019年2月12日的市场价值为：

总 价 格：人民币贰仟壹佰陆拾叁万陆仟元

(RMB 21,636,000 元)

具体各室价格见下表：

序号	部位	建筑面积 (平方米)	单位价格 (元/平方米)	总价格 (元)
1	淞沪路98号701室	232.77	21,590	5,026,000
2	淞沪路98号702室	76.05	22,240	1,691,000
3	淞沪路98号703室	187.76	21,810	4,095,000
4	淞沪路98号704室	221.28	21,590	4,777,000
5	淞沪路98号705室	104.99	22,020	2,312,000
6	淞沪路98号706室	171.26	21,810	3,735,000

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表 龚明荣

二〇一九年三月二十一日