

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为虹口区逸仙路300号1501-1508室办公房地产。所在物业名称为“元和投资大厦”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为黄振东，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为综合。宗地号为虹口区江湾镇332街坊4丘，估价对象所属宗地（丘）面积为14456.00平方米，土地使用期限自2003-5-21至2053-5-20止。

估价对象房屋为钢混结构，总高20层，竣工于2005年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积合计为734.49平方米（其中：1501室建筑面积102.52平方米，1502室建筑面积188.46平方米，1503室建筑面积164.64平方米，1504-1507室各套建筑面积均为55.52平方米，1508室建筑面积56.79平方米）。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已分别被

天津市第一中级人民法院、上海市闵行区人民法院、天津市第二中级人民法院、北京市海淀区人民法院、上海市浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：华夏银行股份有限公司上海分行）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017年5月19日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：
(币种：人民币)

房地产价值评估总价：1,380 万元

大写金额：壹仟叁佰捌拾万元整

折合每平方米建筑面积平均评估单价：18,789 元/平方米

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2017年5月25日起至2018年5月24日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一七年五月二十五日

袁
东
华
印

关于上海市虹口区逸仙路300号1501-1508室办公 房地产评估补充说明函

沪城估(2019)函字第0569号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于2016年8月29日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法[2016]委房评第2471号)，对贵院受理的(2014)浦执字第22224号所涉标的物(逸仙路300号1501-1508室)的房地产进行了评估，并出具了估价报告(沪城估(2017)(估)字第01435号)。

现因报告已过有效期，应贵院要求，重新评估估价对象于价值时点(2019年4月15日)的房地产市场价格。根据市场调查，经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2019年4月15日)的房地产市场价值为：人民币壹仟肆佰柒拾陆万元整(RMB 14,760,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币贰万零玖拾陆元整(RMB 20,096.00)。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年(即至2020年4月14日止)。

特此说明

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年四月十五日