

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，对上海市杨浦区黄兴路1725号801-806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

因虹口区人民法院受理的（2019）沪0109执恢402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黄兴路1725号801室-806室，位于“怡富商务广场”办公楼内。根据《上海市不动产登记簿》显示，估价对象的土地性质为国有出让土地，土地用途为商业、办公，房屋类型均为办公楼，钢混结构，竣工于2007年，总建筑面积合计为800.99平方米（估价对象各室建筑面积、权利人、房地产权证号信息详见下表）。

房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	土地使用权人及 房屋所有权人	房地产权证号
上海市杨浦区黄兴路1725号	801室	157.08	郑国清	杨2008019216
	802室	72.52		杨2008019214
	803室	141.96		杨2008019212
	804室	109.75	郑国清、郑丽香	杨2008019213
	805室	182.51		杨2008019209
	806室	137.17		杨2008019215
合计		800.99		

三、价值时点

2019年7月19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7月19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

上海市杨浦区黄兴路1725号801-806室房地产于价值时点2019年7月19日的市场价值为：

总价格：人民币贰仟零伍万贰仟元

(RMB 20,052,000元)

具体各室价格详见下表：

序号	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	上海市杨浦区 黄兴路1725号	801室	157.08	25,010	3,929,000
2		802室	72.52	25,260	1,832,000
3		803室	141.96	25,010	3,550,000
4		804室	109.75	25,010	2,745,000
5		805室	182.51	25,010	4,565,000
6		806室	137.17	25,010	3,431,000
合计			800.99		20,052,000

七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象中的803室-805室已相互打通，由“联达节能”在此使用；估价对象中的801室、802室、806室已相互打通，处于空置状态。本次评估的估价结果为估价对象各室恢复原状后的房地产市场价值。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：谈勇

二〇一九年九月五日