

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值，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 158 号 505 室办公房地产。所在物业名称为“宝隆一方大厦”。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孙■■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，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 331 街坊 9 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 19294.00 平方米，土地使用期限自 2005 年 12 月 17 日至 2055 年 12 月 16 日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高 25 层，竣工于 2011 年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 69.77 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市虹口区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：渤海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2月13日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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)

房地产价值总价：161 万元

大写金额：壹佰陆拾壹万元整

建筑面积评估单价：23076 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2月28日起至2018年2月27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：二〇一七年二月二十八日