

为办公楼，总层数为 7 层，竣工于 1997 年。

依据《房屋租赁合同》显示，估价对象已出租，承租人为上海电通通信技术培训中心，租期为 2015 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日止，租赁部位为曲阳路 267 号 6 层，建筑面积 640.58 平方米。月租金 25000 元（年租金 300000 元，日租金 1.3 元/平方米·天）；租金递增方式为合同期前 3 年保持不变，从第四年开始到合约到期日，月房租金额上涨 5%，即第四年之后的年租金为 315000 元。本报告估价结果已考虑上述租赁事项对房地产价值的影响。

（三）价值时点

本次评估以估价师现场查勘期 2016 年 5 月 16 日为价值时点。

（四）价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价格。所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（五）估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

（六）估价结果

在满足全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点（带租约）的估价结果为：

房地产总价：14,660,000 元，

（大写：人民币壹仟肆佰陆拾陆万元整）

折合建筑面积单价：22886 元/平方米。