

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对嘉定区人民法院受理的（2016）沪 0114 执 3027 号一案所涉标的物，秦晓波 拥有的 长宁区延安西路 889 号 1101 室等（详见下表） 房地产 进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：长宁区延安西路 889 号 1101 室等；

财产范围：房屋及相应的土地使用权；

所在楼宇名称：太平洋中心；

建筑面积合计：1259.96 平方米（详见下表）；

房屋类型：办公楼、其他；土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2016 年 8 月 25 日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

总价：人民币叁仟肆佰柒拾陆万元整 (RMB3476 万元)

详见下表：

序号	坐落	部位	房屋类型	建筑面积 (平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	延安西路 889 号	1101 室	办公楼	148.83	30116	448
2	延安西路 889 号	1102 室	办公楼	83.29	31019	258
3	延安西路 889 号	1103 室	办公楼	163.07	30116	491
4	延安西路 889 号	1105 室	办公楼	141.2	30116	425
5	延安西路 889 号	1106 室	办公楼	113.56	30417	345
6	延安西路 889 号	1107 室	办公楼	107.09	30417	326
7	延安西路 889 号	1108 室	办公楼	119.32	30417	363
8	延安西路 889 号	1109 室	办公楼	244.7	29815	730
9	延安西路 889 号	地下二层 4 号车位	其他	46.3	-	30
10	延安西路 889 号	地下二层 5 号车位	其他	46.3	-	30
11	延安西路 889 号	地下二层 6 号车位	其他	46.3	-	30
				1259.96		3476

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2016年9月6日

余晔涵