

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对上海市黄浦区西藏中路 725 弄 23 号、31 号房地产价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，供黄浦区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市黄浦区西藏中路 725 弄 23 号、31 号，依据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为 [REDACTED] 公司，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为办公、商业，土地宗地号为黄浦区南京东路街道 11 街坊 17 丘、黄浦区南京东路街道 11 街坊 18 丘；房屋类型为办公楼、工厂，房屋用途为办公、商业。

另根据估价委托人提供的《拆房开工通知书》[沪黄拆字（2008）特第 4 号]（复印件）、《上海市黄浦区发展和改革委员会文件》[黄发改投（2008）57 号]（复印件）记载，西藏中路 725 弄 23 号、31 号实施原地改扩建房屋拆除工程，面积 3653 平方米，自有办公、商业用房的用地范围内实施原地改扩建工程项目，项目占地面积 2844 平方米，项目总建

筑面积 13374 平方米，其中地上建筑面积为 4834 平方米，地下建筑面积为 8540 平方米。

根据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载，估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：蔡■■■■■，登记证明号：黄 201201002759，债权数额：100000000 元，债务发生期间：2012 年 8 月 9 日至 2013 年 8 月 28 日）。权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：上海市闵行区人民法院、上海市黄浦区人民法院、上海市金山区人民法院）。

3. 价值时点

二〇一七年六月九日（实地查勘期）。

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用基准地价修正法和假设开发法两种方法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

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的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	基准地价修正法、假设开发法
评估价值	总价(万元)	16374 (大写:人民币壹亿陆仟叁佰柒拾肆万元整)
	单价(元/平方米)	33873

7.特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅供上海市黄浦区人民法院提供价格参考。

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, 即二〇一七年六月十五日起至二〇一八年六月十四日止。



上海大雄房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 胡耀清

致函日期: 二〇一七年六月十五日

