



致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号 801、802、803 室共计 3 套办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号 801、802、803 室共计 3 套办公房地产估价。

二、估价委托人

上海市浦东新区人民法院

三、估价对象

(一) 名称：估价对象所在物业名称为“伊泰利大厦”。

(二) 坐落：上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号。

(三) 范围：估价对象为上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号 801、802、803 室共计 3 套办公房屋建筑物和徐汇区天平街道 79 坊 17 丘中相应的国有出让土地使用权。

(四) 规模：

1、建筑物规模：上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号 801、802、803 室共计 3 套建筑面积合计 333.78 平方米。具体各套房屋建筑面积如下表：

室号部位	建筑面积 (m ²)
801	118.10
802	97.58
803	118.10

2、土地规模：估价对象土地宗地号为徐汇区天平街道 79 坊 17 丘，此次评估相应的土地使用权面积。

(五) 用途：



1、房屋用途：办公

2、土地用途：综合

(六)房地产权利人：上海 科技有限公司

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2020年7月29日

六、价值类型

(一)价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二)价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市徐汇区肇嘉浜路446弄1号801、802、803室共计3套办公房地产(土地权利性质为出让，土地用途为综合用地，土地开发程度为红线外“七通”，红线内建有“伊泰利大厦”；房屋用途为办公，房屋类型为办公楼，竣工于1997年)，于价值时点(2020年7月29日)在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的交易价值。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。估价结果中包含室内固定装修价值。

七、估价方法：比较法、收益法。

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟零贰拾肆万肆仟元整

(RMB: 1024.4万元)。

具体如下表：

币种：人民币

估价方法	比较法、收益法
------	---------



估价对象及结果			
徐汇区肇嘉浜路446弄1号	801	总价(万元)	361.9
		折合单价(元/m ²)	30644
	802	总价(万元)	300.6
		折合单价(元/m ²)	30805
	803	总价(万元)	361.9
		折合单价(元/m ²)	30644
汇总评估价值		总值(万元)	1024.4
		大写	壹仟零贰拾肆万肆仟元整

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2021年8月5日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人:王伟

二〇二〇年八月六日





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, 本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015] 以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013] 等有关法律法规和技术标准, 对上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号 804、805、806、807、808 室共计 5 套办公房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称

上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号 804、805、806、807、808 室共计 5 套办公房地产估价。

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

(一) 名称: 估价对象所在物业名称为“伊泰利大厦”。

(二) 坐落: 上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号。

(三) 范围: 估价对象为上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号 804、805、806、807、808 室共计 5 套房屋建筑物和徐汇区天平街道 79 坊 17 丘中相应的国有出让土地使用权。

(四) 规模:

1、建筑物规模: 上海市徐汇区肇嘉浜路 446 弄 1 号 804、805、806、807、808 室共计 5 套建筑面积合计 657.82 平方米。

2、土地规模: 估价对象土地宗地号为徐汇区天平街道 79 坊 17 丘, 此次评估相应的土地使用权面积合计为 100.96 平方米。

(五) 用途:

1、房屋用途: 办公

2、土地用途: 综合

(六) 房地产权利人: 上海 科技有限公司



四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2020年4月20日

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的交易价值。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。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法：比较法、收益法。

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰仟零叁万叁仟陆佰元整（RMB: 2003.36万元）。

具体如下表：

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法	
		比较法、收益法	
徐汇区肇嘉浜路446弄1号	804	总价(万元)	535.33
		折合单价(元/m ²)	30351
	805	总价(万元)	360.36
		折合单价(元/m ²)	30513
	806	总价(万元)	283.01
		折合单价(元/m ²)	30675
	807	总价(万元)	360.36
		折合单价(元/m ²)	30513



KE DONG
ASSOCIATION
科东联行

上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd.

	808	总价(万元)	464.30
		折合单价(元/m ²)	30350
汇总评估价值		总值(万元)	2003.36
		大写	贰仟零叁万叁仟陆佰元整

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2021年05月27日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人:王伟

二〇二〇年五月二十八日

