



## 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，对上海市黄浦区河南南路 33 号 359-363 室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

上海市黄浦区河南南路 33 号 359-363 室商业房地产估价。

### 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“新上海城市广场”。

(二) 坐落：上海市黄浦区河南南路 33 号。

(三) 范围：估价对象为上海市黄浦区河南南路 33 号 359-363 室房屋建筑物和黄浦区外滩街道 197 街坊 1/1 丘中估价对象相应的国有出让土地使用权。

### (四) 规模：

1、建筑物规模：上海市黄浦区河南南路 33 号 359-363 室建筑面积合计 388.77 平方米。

2、土地规模：黄浦区外滩街道 197 街坊 1/1 丘的宗地（丘）面积为 3590.00 平方米，本次评估相应的土地使用权面积。

### (五) 用途：

1、房屋用途：商业

2、土地用途：综合

### (六) 房地产权利人：



上海 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：

2019年9月2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壹仟零玖拾捌万陆仟柒佰元整（RMB:1098.67万元）。

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
359室	总价(万元)		220.85
	折合单价(元/m <sup>2</sup> )		28260
360室	总价(万元)		219.33



河南南路 33 号	361 室	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	28261
		总价 (万元)	219.33
	362 室	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	28261
		总价 (万元)	258.35
	363 室	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	28260
		总价 (万元)	180.81
汇总评估价值		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	28260
		总值 (万元)	1098.67
		大写	壹仟零玖拾捌万陆仟柒佰元整

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 2020 年 10 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

二〇一九年十月二十八日

