

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为上海市黄浦区浙江中路 400 号二层西部房地产。所在物业名称为“春申江大厦”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海昂圣实业有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为办公，宗地号为黄浦区南京东路街道 139 街坊 1/1 丘，所属宗地（丘）面积为 1417.00 平方米，土地使用期限自 2004 年 6 月 30 日至 2054 年 6 月 30 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 21 层，竣工于 1996 年。估价对象房屋类型为办公楼，建筑面积为 424.38 平方米。经查勘，估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中信银行股份有

限公司上海分行、夏东英)。估价对象已出租,承租方为夏东英,租赁期限自2013年12月13日至2023年12月12日止。

除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2019年12月17日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果(包含室内固定装修现值)如下:

房地产总价:人民币 壹仟陆佰捌拾万元整;

(RMB 16,800,000 元)

建筑面积单价: RMB 39,587 元/平方米。

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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2019年12月20日起至2020年12月19日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:王常华

致函日期:二〇一九年十二月二十日