

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

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

受上海市黄浦区人民法院的委托，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

本次评估范围为黄浦区中华路989号401甲、401乙办公室房地产。所在物业名称为“东波大厦”，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王嘉国，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为转让（根据《上海市商品房出售合同》，估价对象土地使用权性质为划拨），土地用途为综合，宗地号为黄浦区老西门街道676街坊2/1丘，所属宗地（丘）面积为5827.00平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高22层，竣工于2000年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积合计为220.15平方米（其中：401甲建筑面积为78.36平方米，401乙建筑面积为141.79平方米）。经实地查勘，估价对象室内已装修，现已出租。

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、上海市黄浦区人民法院、上海市静安区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行、上海市住房置业担保有限公司、兴业银行股份有限公司上

海陆家嘴支行)。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:2020年6月3日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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 肆佰陆拾柒万元整;

(RMB 4,670,000 元)

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	中华路 989 号 401 甲	78.36	169	21567
2	中华路 989 号 401 乙	141.79	298	21017
	合计	220.15	467	-

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2020年7月15日起至2021年7月14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:二〇二〇年七月十五日

