

关于《上海市黄浦区中华路567号12层办公用房涉执房地产处置

司法评估报告》的补充评估说明

上海市奉贤区人民法院：

根据贵院司法委托鉴定书的委托，我公司已于2021年09月28日对位于上海市黄浦区中华路567号12层办公用房进行了现场查勘并出具了房地产估价报告[报告编号：沪百盛评字(2021)BB第0149号]，估价结果为人民币16,905,000元(大写：人民币壹仟陆佰玖拾万零伍仟元整)，价值时点为2021年09月28日。

现因委托方案执行需要，需评估当前(以2022年10月11日为价值时点)的房地产市场价值，估价人员对估价对象周边类似房地产市场行情重新进行了调查，经测算估价对象于价值时点的估价结果如下：

估价结果一览表

总价(元)	RMB 16,990,000 (大写：人民币壹仟陆佰玖拾玖万元整)
折合建筑面积单价(元/m ²)	23,597

1 至价值时点，估价对象尚未办理房地产转移登记手续，登记时的房屋建筑面积以行政主管部门确权登记为准，具体情形请向相关行政部门详询，提请报告使用者注意！

2 估价对象土地使用权取得方式为国有划拨，故本次估价结果为估价对象国有划拨状态下的市场价值，不包括交易或转让时应补缴的土地出让金价值在内。即实际成交时在以本估价结果为基础而成交的价格之外，买受人可能需要另行支付因补办土地有偿使用手续而产生的额外土地出让金(土地增值收益)款项。实际估价对象是否需要补缴土地出让金(土地增值收益)款项以及款项具体数额应以政府有关部门结论为准，在此提请报告使用者注意！

此补充说明需结合原评估报告使用，使用期限自补充说明出具之日起为一年，即2022年10月13日起至2023年10月12日止。

特此说明！

上海百盛房地产估价有限责任公司

2022年10月13日

