

## 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

本次评估范围为普陀区大渡河路 388 弄 5 号 2401 室办公房地产。该建筑物名“华宏商务中心”, 处于内中环间。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为上海浩涛企业发展有限公司, 土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权来源为出让, 土地用途为住宅, 土地使用期限: 2005-12-11 至 2055-12-10 止。宗地号为普陀区长风新村街道 175 街坊 15 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 143846.00 平方米。

估价对象房屋结构为钢混, 总高 24 层, 房屋类型为办公楼, 房屋用途为办公, 建筑面积为 2233.97 平方米, 竣工于 2010 年。

根据《上海市房地产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被上海市普陀区人民法院、上海市宝山区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 广发银行股份有限公司上海分行、叶江海、中铁物资

上海钢铁有限公司)。估价对象已进行房屋租赁登记,租赁期限:2011-3-20至2026-3-19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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点,即:2015年12月28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如下:

(币种:人民币)

房地产价值总价:6,030.00万元

大写金额:陆仟零叁拾万元整

建筑面积评估单价:26,992.00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2015年01月08日起至2016年01月07日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:袁东

致函日期:二〇一六年一月八日





# 关于普陀区大渡河路 388 弄 5 号 2401 室 房地产评估报告更正说明函

沪城估(2016)函字第0517号

## 上海市普陀区人民法院：

我公司于 2015 年 12 月 28 日接受上海市高级人民法院的委托（编号：沪高法（2015）委房评第 3630 号），对 （2015）普执字第 4180 号 所涉标的物（上海市普陀区大渡河路 388 弄 5 号 2401 室）的房地产价格进行评估。现评估工作已于 2016 年 1 月 8 日完成，并出具了估价报告（沪城估（2015）（估）字第 05328 号），评估标的物房地产市场价格为：人民币 陆仟零叁拾万元整（RMB 60,300,000.00）。

经重新核查，编号为沪城估（2015）（估）字第 05328 号的评估报告第 3、9 页中“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 2015 年 01 月 08 日起至 2016 年 01 月 07 日止”应改为“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 2016 年 01 月 08 日起至 2017 年 01 月 07 日止”，估价结果不变。特此说明。

此致

敬礼！  
上海城市房地产估价有限公司  
二〇一六年五月十三日