

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中山北路 3000 号 3703、3704 室办公房地产。所在物业名称为“长城大厦”，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李 []，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，土地用途为商办综合，宗地号为普陀区长风新村街道 131 街坊 1/6 丘，所属宗地（丘）面积为 11185 平方米，土地使用期限自 2004 年 7 月 30 日至 2054 年 7 月 29 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 44 层，竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，总建筑面积为 233.06 平方米，其中 3703 室建筑面积为 116.53 平方米，3704 室建筑面积为 116.53 平方米。估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被三明

市梅列区人民法院、上海市长宁区人民法院、将乐县人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：平安银行股份有限公司上海分行、李 [] ）。

根据法院提供的《房屋租赁合同》(复印件)，估价对象 3704 室已出租，租期自 2017 年 11 月 20 日至 2019 年 11 月 19 日止，租金为每月 22330 元人民币，房屋租赁保证金为 44660 元人民币。支付方式为：乙方（承租方）每两个月提前柒日前向甲方（产权人）支付租金。应法院要求，本次评估已考虑该租约对估价对象房地产价格的影响。

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 8 月 19 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、考虑租约的估价结果（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 捌佰伍拾贰万元整；

(RMB 8,520,000 元)

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)
中山北路 3000 号 3703 室	116.53	427	36643
中山北路 3000 号 3704 室	116.53	425	36471
合计	233.06	852	——

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9月23日起至2020年9月22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:二〇一九年九月二十三日

