

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嘉定区安亭镇和静路 986 号 301、302 室房地产。所在物业名称为“世康大厦”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海实业股份有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为综合（办公），宗地号为嘉定区安亭镇 113 街坊 22/1 丘，所属宗地（丘）面积为 3982.00 平方米，土地使用期限自 2004 年 6 月 17 日至 2054 年 6 月 16 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 18 层，竣工于 2006 年。估价对象房屋状况详见如下：

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	房屋类型	房屋用途
1				
2				
3	和静路 986 号 301 室	667.69	办公楼	办公

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	房屋类型	房屋用途
4	和静路 986 号 302 室	875.01	办公楼	办公

经实地查勘，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嘉定区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海 银行 股份有限公司嘉定支行）。

根据法院提供的《上海市房屋租赁合同》记载，估价对象

估价对象 301-302 室已出租给上海 有限公司，租赁期自 2019 年 9 月 1 日起至 2024 年 9 月 31 日止（估价师注：9 月 31 日疑似笔误）；房屋年租金第一年为 750452 元/年、第二至三年为 787975 元/年、第四至五年为 827374 元/年，租金每年支付一次。

根据法院提供的《上海市国有土地使用权出让合同》【沪嘉房地(2004)出让合同第 105 号】记载，估价对象所在地块使用权取得方式为出让。

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 7 月 14 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、收益法、标准价调整法进行评估。

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:

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)
3	和静路 986 号 301 室	667.69	761	11398
4	和静路 986 号 302 室	875.01	997	11394

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 8 月 21 日起至 2021 年 8 月 20 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: 二〇二〇年八月二十一日

