

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

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

受上海市金山区人民法院的委托，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

本次评估范围为普陀区长寿路 97 号 2013、2014、2015 室房地产。所在物业名称为“世纪商务大厦”，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唐■，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让（根据《复函》所示，估价对象土地使用权性质为划拨），土地用途为综合，宗地号为普陀区长寿路街道 19 坊 9/2 丘（1），所属宗地（丘）面积为 5853.00 平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 29 层，竣工于 1999 年。估价对象房屋类型为办公楼，建筑面积合计为 180.87 平方米，其中 2013 室建筑面积为 85.23 平方米，2014 室建筑面积为 47.82 平方米，2015 室建筑面积为 47.82 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金山区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海■■■■■■■■有限公司、上海■■■■■■■■有限公司）。根据《租赁合同》所示，估价对象现已出租，租期至 2023 年 5 月 31 日止。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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年7月4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、收益法、标准价调整法三种方法进行评估。

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且考虑租赁合同对估价对象的影响）如下：

房地产总价：人民币 叁佰柒拾贰万元整；

(RMB 3,720,000 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	普陀区长寿路 97 号 2013 室	85.23	174	20415
2	普陀区长寿路 97 号 2014 室	47.82	99	20703
3	普陀区长寿路 97 号 2015 室	47.82	99	20703
合计		180.87	372	-

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 29 日起至 2021 年 7 月 28 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：二〇二〇年七月二十九日

月13日核准登记,不动产权利人为唐■,所涉地块的土地使用权方式为转让(按照当时政策记载),土地用途为综合,房屋用途为办公楼。另经查询不动产登记原始资料,该地块由上海■■■房地产有限公司等划拨取得,长寿路97号12-25层为办公楼、未找到土地出让金缴纳凭证。划拨土地上的非居住房屋申请转移登记的,应该提交规划土地管理部门同意划拨使用土地的书面意见或者建设用地有偿使用合同及缴清土地出让金的证明材料”。故,本次评估估价对象土地使用权性质为划拨的房地产价格。

2. 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

3. 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象已被上海市金山区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:上海金开融资担保有限公司、上海金山金开小额贷款有限公司)。

在房地产司法拍卖估价中,因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭、查封因拍卖而解除,故本报告提供的估价结果未考虑因抵押、担保、债务或其他权利对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记

用途、规划用途等用途之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

- (1) 本报告仅为法院办案提供价格参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。
- (2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- (3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。
- (4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即2020年7月29日至2021年7月28日。