

## 致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托鉴定书[(2020)0120委鉴第38号]】，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对贵院受理的(2012)奉执字第1654号案件所涉及的位于上海市奉贤区南奉公路8519号21层A、L室办公房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

### 1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市奉贤区南奉公路8519号21层A、L室办公房地产(其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修)，所在物业名称为“南方国际金融大厦”，根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为陈序棠，土地宗地号为奉贤区江海镇12街坊36/33丘，使用期限为2009-11-30至2050-11-23止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为综合，宗地(丘)面积为16189.00平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	总层 数	竣工 日期	房地产权证号
1	南奉公路8519号21层A室	132.82	办公楼	钢混	办公	25	2008年	奉2009020521
2	南奉公路8519号21层L室	111.03	办公楼	钢混	办公	25	2008年	奉2009020503
合计		243.85						

根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统

查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（1、抵押权人：上海农村商业银行宝山支行；登记证明号：奉 201016003149；备注：最高额抵押，最高债权限额为 350 万元，债权发生期间为 2010-2-4 至 2013-2-3；2、抵押权人：陈■■■■■；登记证明号：奉 201116007196；债权履行期限为：期限从 2011-6-3 至 2011-8-2；备注：此抵押与宝 2010008565 共同担保 300 万元。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市奉贤区人民法院）。

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》及《房屋租赁合同补充协议》（复印件）记载，估价对象已出租（出租方：陈序棠；承租方：上海万靓财务有限公司；租赁期限：2012 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止）。

### 3. 价值时点

二〇二〇年六月二十九日（实地查勘期）

### 4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 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

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果（已考虑租约的影响）为：

## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
南奉公路 8519 号 21 层 A 室 评估价值 (标准房屋)	总价 (万元)		249
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		18747
南奉公路 8519 号 21 层 L 室 评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)		209
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		18824
汇总评估价值	总值 (万元)		<b>458</b> <b>(大写:肆佰伍拾捌万元整)</b>
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )		18782

### 7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市奉贤区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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, 即二〇二〇年七月三日起至二〇二一年七月二日止。

上海大雄房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人: 胡耀清

致函日期: 二〇二〇年七月三日