



致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院:

我公司接受贵院的委托, 本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015] 以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013] 等有关法律法规和技术标准, 对上海市奉贤区南奉公路 8519 号 24 层 A、C、D、E、L 室办公房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称

上海市奉贤区南奉公路 8519 号 24 层 A、C、D、E、L 室办公房地产估价。

二、估价委托人

上海市浦东新区人民法院。

三、估价对象

- 1、名称: 估价对象所在物业名称为“南方国际大厦”。
- 2、坐落: 估价对象坐落于上海市奉贤区南奉公路 8519 号。
- 3、范围: 估价对象为上海市奉贤区南奉公路 8519 号 24 层 A、C、D、E、L 室房屋建筑物和奉贤区江海镇 12 街坊 36/33 丘中估价对象相应的土地使用权。

4、规模:

(1) 建筑物规模: 上海市奉贤区南奉公路 8519 号 24 层 A、C、D、E、L 室建筑面积合计为 624.64 平方米, 其中南奉公路 8519 号 24 层 A 室建筑面积为 132.82 平方米, C 室建筑面积为 107.2 平方米, D 室建筑面积为 87.96 平方米, E 室建筑面积为 185.63 平方米, L 室建筑面积为 111.03 平方米。

(2) 土地规模: 奉贤区江海镇 12 街坊 36/33 丘的宗地(丘)面积为 16189.00 平方米, 本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

5、用途:

(1) 房屋用途: 办公。



(2) 土地用途: 综合。

6、房地产权利人: 何■■■

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2021年4月9日

六、价值类型

1、价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为上海市奉贤区南奉公路8519号24层A、C、D、E、L室办公房地产(土地权属性质为国有建设用地使用权,土地使用权取得方式为出让,土地用途为综合,土地使用期限为2010-9-25至2050-11-23止,土地开发程度为红线外七通,红线内已建有办公房地产;房屋类型为办公楼,房屋用途为办公,竣工日期为2008年),于价值时点(2021年4月9日)在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应国有出让土地使用权的市场价值。该市场价值为包含增值税的价值。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。本次估价结果中包含室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法。

八、估价结果

本次估价遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等有关法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法等原则,按照严谨的估价程序,运用比较法、收益法,进行了专业分析、测算和判断,满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟壹佰伍拾玖万玖仟壹佰元整(RMB: 1159.91万元)。

具体如下表:

币种: 人民币

估价方法	比较法、收益法
------	---------



估价对象及结果				
南奉公路 8519号24层	A室	总价(万元)	246.84	
		折合单价(元/m ²)	18585	
	C室	总价(万元)	199.22	
		折合单价(元/m ²)	18584	
	D室	总价(万元)	164.32	
		折合单价(元/m ²)	18681	
	E室	总价(万元)	343.19	
		折合单价(元/m ²)	18488	
	L室	总价(万元)	206.34	
		折合单价(元/m ²)	18584	
	汇总评估价值		总值(万元)	1159.91
			大写	壹仟壹佰伍拾玖万玖仟壹佰元整

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2022年4月21日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人:王伟

二〇二一年四月二十二日

