



## 致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

受贵院委托，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/T50291-2015）、《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，对上海市浦东新区惠南镇拱极东路 3038 弄 1-15 号全幢科研设计用房及车库 1、2 地下 1 层人防车库房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市浦东新区惠南镇拱极东路 3038 弄 1-15 号全幢科研设计用房及车库 1、2 地下 1 层人防车库房地产估价。

二、估价委托人：上海市第二中级人民法院。

三、估价对象

（一）名称：估价对象为上海市浦东新区惠南镇拱极东路 3038 弄研发总部类房地产。

（二）坐落：上海市浦东新区惠南镇拱极东路 3038 弄。

（三）范围：估价对象为上海市浦东新区惠南镇拱极东路 3038 弄 1-15 号全幢科研设计用房及车库 1、2 地下 1 层人防车库建筑物和惠南镇 27 街坊 32/2 丘相应的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市浦东新区惠南镇拱极东路 3038 弄 1-15 号全幢科研设计用房及车库 1、2 地下 1 层人防车库建筑面积合计为 54640.49 平方米，其中地上建筑面积 49910.93 平方米，地下建筑面积 4729.56 平方米。

2、土地规模：上海市浦东新区惠南镇 27 街坊 32/2 丘的国有出让土地使用权面积为 59523 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

（五）用途：

1、建筑物用途：科研设计及特种用途。

2、土地用途：公共建筑（教育科研）。

（六）房地产权利人：上海生南实业发展有限公司。



#### 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5月7日。

#### 六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市浦东新区惠南镇拱极东路 3038 弄 1-15 号全幢科研设计用房及车库 1、2 地下 1 层人防车库房地产（土地使用权取得方式为出让，土地用途为公共建筑<教育科研>，使用期限自 2006-11-30 至 2056-11-29 止，土地开发程度为红线外七通，红线内已建有科研设计用房；房屋用途为科研设计及特种用途，房屋类型为科研设计用房及其他，钢混结构，竣工于 2013 年，室内毛坯），于价值时点（2021 年 5 月 7 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的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估价对象附属配套设施价值。

#### 七、估价方法

成本法、收益法。

#### 八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，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]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，运用成本法和收益法，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叁亿捌仟肆佰伍拾万元整（RMB: 38450 万元）。

具体如下表：

币种：人民币

估价结果	估价方法	成本法、收益法
------	------	---------





评估价值	总价(万元)	38450
	总价大写	叁亿捌仟肆佰伍拾万元整
	平均单价(元/平方米)	7037

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 5 月 19 日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇二一年五月二十日

(本页以下空白)

