

致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

根据贵院出具的《上海市奉贤区人民法院委托鉴定书》（2021）0120委鉴第220号，我公司对（2017）沪0120执8239号一案所涉标的物“上海市黄浦区中华路567号12层”（以下简称估价对象）办公房地产按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为上海市黄浦区中华路567号12层办公房地产，建筑面积为720.00平方米，房屋类型为办公楼，房地产权利人为上海中检大厦有限公司，预购房屋权利人为张[ ]，包含房屋所有权及其占用范围内的划拨建设用地使用权，含室内装饰装修，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2021年09月28日。

四、价值类型：房地产市场价值，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双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：比较法，收益法。

六、估价结果：在满足本报告的评估依据、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如下：（见下页）

上海百盛房地产估价有限责任公司

1

估价结果一览表

总价（元）	折合建筑面积单价（元/㎡）
RMB 16,905,000 (大写：人民币壹仟陆佰玖拾万零伍仟元整)	23,479

七、特别提示

- 1 至价值时点，估价对象尚未办理房地产转移登记手续，登记时的房屋建筑面积以行政主管部门确权登记为准，具体情形请向相关行政部门详询，提请报告使用者注意！
- 2 估价对象土地使用权取得方式为国有划拨，故本次估价结果为估价对象国有划拨状态下的市场价值，不包括交易或转让时应补缴的土地出让金价值在内。即实际成交时在以本估价结果为基础而成交的价格之外，买受人可能需要另行支付因补办土地有偿使用手续而产生的额外土地出让金（土地增值收益）款项。实际估价对象是否需要补缴土地出让金（土地增值收益）款项以及款项具体数额应以政府有关部门结论为准，在此提请报告使用者注意！
- 3 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。
- 4 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。
- 5 估价委托人或者评估报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 6 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 7 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。
- 8 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。
- 9 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司  
法定代表人 [ ]

2021年09月30日