

致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托鉴定书[(2012)沪二中执字第545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》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899)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，对上海市第二中级人民法院受理的(2012)沪二中执字第545号案件所涉及的位于上海市杨浦区国权路39号 [] 地下2层01-05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杨浦区国权路39号 [] 地下2层01-05室办公房地产(财产范围包括房屋所有权、设定的室内固定装修、相应分摊的国有土地使用权及附属设施设备)，所在物业小区名称为“沪东财富国际广场”，依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为上海 [] 投资有限公司，土地宗地号为杨浦区五角场街道284街坊2/1丘，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，土地用途为科技办公，宗地(丘)面积为32478.00平方米；房屋共9套，总建筑面积为2722.51平方米，房屋登记信息详见下表：

序号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	总层 数	竣工 日期
1								
2								
3								
4								
5								
6	39号	地下2层05	126.43	办公楼	钢混	办公	26	2007年
7								
8								
9								
合计								

依据《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(部分单元)、权利限制4类登记簿信息,详见登记簿信息。

3. 价值时点

二〇二〇年八月十八日(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	
39号地下2层05 (标准价调整法)	评估价值	总价(万元)	197
		单价(元/m ²)	15582

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，提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市第二中级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，即二〇二〇年八月二十一日起至二〇二一年八月二十日止。

一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	22
十、估价结果	26
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	27
十三、估价作业期	27
附件	28
1、估价委托书及附件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象实地查勘情况和照片	
4、估价对象权属证明文件	
5、估价所依据的其他有关资料及本次估价工作	
6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
7、注册房地产估价师资格证书和注册证书复印件	
8、可公开信用信息	
9、专业帮助情况和相关专业意见（本报告中未涉及，本次报告仅作参考）	

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：二〇二〇年八月二十一日