

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函【沪高法（2020）委房评第 232 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 29 号 401 室等 92 套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 29 号 401 室等 92 套办公房地产（财产范围包括房屋所有权、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；房屋总计单元 92 套，总建筑面积为 15354.44 平方米，房屋登记信息详见下表：

序号	幢号 (国权路)	室号部位	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

联系地址：上海市长宁区中山西路 1279 弄 6 号 732 室 电话：59521223 传真：59521709

1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10	31号	5层	920.77	✓	办公楼	钢混	办公	5	2010年
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									

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）、房屋租赁（部分单元）、权利限制 5 类登记簿信息，详见登记簿信息。

3. 价值时点

二〇二〇年三月五日（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	
国权路 29 号 401 室 (标准房屋)	总价 (万元)	
	单价 (元/m ²)	
92 套单元 汇总评估价值	总值 (万元)	

平均单价 (元/m ²)	29388
--------------------------	-------

估价结果分户一览表:

币种: 人民币

单元序号	幢号 (国权路)	部位	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10	31号	5层	920.77	2467	26793
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					

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，即二〇二〇年三月十日起至二〇二一年三月九日止。

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：二〇二〇年三月十日