



致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

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，对上海市松江区九亭镇蒲汇路 178 弄 3 号 516 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

上海市松江区九亭镇蒲汇路 178 弄 3 号 516 室办公房地产估价。

二、估价委托人

上海市静安区人民法院。

三、估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“九亭 U 天地”。

2、坐落：估价对象坐落于上海市松江区九亭镇蒲汇路 178 弄 3 号。

3、范围：估价对象为上海市松江区九亭镇蒲汇路 178 弄 3 号 516 室房屋建筑物和松江区九亭镇 9 街坊 1/7 丘中估价对象相应的土地使用权。

4、规模：

(1) 建筑物规模：上海市松江区九亭镇蒲汇路 178 弄 3 号 516 室建筑面积为 50.16 平方米。

(2) 土地规模：松江区九亭镇 9 街坊 1/7 丘的宗地（丘）面积为 41467.10 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：商办、餐饮旅馆业用地。

6、房地产权利人：杨华

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1月5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松江区九亭镇蒲汇路178弄3号516室办公房地产（土地使用权取得方式为出让，土地用途为商办、餐饮旅馆业用地，土地使用期限为2014-1-5至2064-1-4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2016年），于价值时点（2021年1月5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

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/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壹佰伍拾肆万叁仟元整（RMB:154.3万元）。

具体如下表：

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		154.3
	总价大写		壹佰伍拾肆万叁仟元整
	单价（元/m ² ）		30762

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 1 月 19 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

〇二一年一月二十日



目录

一、估价对象	10
二、估价目的	10
三、估价时点	10
四、价值类型	10
五、估价依据	10
六、估价方法	10
七、估价结果	10
八、特别事项说明	10
九、估价机构	10
十、估价报告使用限制	10
十一、其他事项	10
十二、估价报告有效期	10
附件	19
(一) 《上海市浦东新区人民政府委托司法鉴定中介机构函》【沪浦府发(2020)第 0456 号】复印件	
(二) 《上海市高级人民法院委托司法鉴定房地产评估机构结果告知书》【沪高法(2020)委康评第 3705 号】复印件	
(三) 上海市不动产登记簿复印件	
(四) 估价对象房屋平面图	
(五) 估价对象图片资料和位置图	
(六) 《法定代表人委托书》复印件	
(七) 估价机构营业执照和各类证书复印件	
(八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	