



致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

根据贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：上海市浦东新区申港街道环湖西二路 588 号 302 室等 10 套办公房地产，建筑面积合计为 991.27 平方米，办公用途，房地产权利人为陈■■■、肖■■■、肖■■■、肖■■■、陈■■■、肖■■■、肖■■■。

价值时点：二〇二二年八月二十九日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格为人民币壹仟柒佰叁拾柒万叁仟元整（RMB1737.3 万元）。明细如下：

| 序号 | 坐落 | 建筑面积(m ²) | 单价(元/m ²) | 总价(万元) |
|----|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| 1 | 环湖西二路 588 号 302 室 | 142.01 | 20450 | 290.4 |
| 2 | 环湖西二路 588 号 402 室 | 106.33 | 16870 | 179.4 |
| 3 | 环湖西二路 588 号 403 室 | 102.71 | 16870 | 173.3 |
| 4 | 环湖西二路 588 号 406 室 | 104.18 | 16870 | 175.8 |
| 5 | 环湖西二路 588 号 803 室 | 102.71 | 17080 | 175.4 |
| 6 | 环湖西二路 588 号 807 室 | 101.92 | 17080 | 174.1 |
| 7 | 环湖西二路 588 号 808 室 | 88.19 | 17080 | 150.6 |
| 8 | 环湖西二路 588 号 809 室 | 74.37 | 17280 | 128.5 |
| 9 | 环湖西二路 588 号 810 室 | 71.84 | 17280 | 124.1 |
| 10 | 环湖西二路 588 号 813 室 | 97.01 | 17080 | 165.7 |
| | 合计 | 991.27 | | 1737.3 |

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司
法定代表人：
二〇二二年九月十九日



根据本报告的估价目的，估价结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

六、评估报告和评估结果使用的特别提示

1. 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。

2. 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。

3. 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会使用。

4. 评估报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年内，即 2022 年 9 月 19 日至 2023 年 9 月 18 日。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会使用。