

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

根据贵院出具的《上海市金山区人民法院委托鉴定书》[(2021)0116委鉴第 957 号]，我公司对(2021)沪 0116 执 4191 号一案所涉标的物“上海市金山区金山卫镇老卫清路 330 号”（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：估价对象为上海市金山区金山卫镇老卫清路 330 号办公房地产，房地产权利人为上海龙虹建筑工程有限公司，证载房屋共 4 幢，建筑面积合计为 571.00 平方米，房屋类型为办公楼，用途为办公。至估价人员实地查勘时，项目内的 1 幢、2 幢房屋已拆除，3 幢、4 幢房屋已进行局部改扩建，故纳入本次估价对象范围为 3 幢、4 幢房屋及扩建部分的房屋，证载建筑面积合计 453.38 平方米，扩建建筑面积合计 217.7 平方米；项目内另有大门、场地、围墙等附属设施。本次估价对象包含老卫清路 330 号 3-4 幢房屋及其扩建部分的房屋的所有权及其占用范围内的划拨建设用地使用权，包含室内装饰装修及附属设施，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2021 年 12 月 16 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：成本法，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：

①证载房地产市场价值：

总价：RMB 5,110,000元

(大写：人民币伍佰壹拾壹万元整)

②扩建部分房屋重置价结合成新：

总价：RMB 675,000元

(大写：人民币陆拾柒万伍仟元整)

七、特别提示

1 至估价师实地查勘时，项目内的 1 幢、2 幢房屋已拆除，3 幢、4 幢房屋已进行局部改扩建。经估价师实地查勘测量，扩建建筑面积合计 217.7 平方米，故本次估价范围为老卫清路 330 号 3-4 幢房屋及扩建部分的房屋，扩建部分的房屋建筑面积仅供估价师测算使用，不作为法定依据，在此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人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：


丁光宇

2022年1月13日