

致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

根据贵院出具的《上海市奉贤区人民法院函》，我公司对（2016）沪 0120 执 6912 号一案所涉标的物“上海市普陀区中山北路 1766 号西楼七层及中楼 701、702 室”（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：

估价对象为上海市普陀区中山北路 1766 号西楼七层及中楼 701、702 室办公房地产。房地产权利人均为张某某、徐某某1徐某某2土地取得方式为转让，用途为商办综合，房屋建筑面积合计为 592.18 平方米，其中西楼七层建筑面积 461.55 平方米，中楼 701 室建筑面积 37.04 平方米，中楼 702 室建筑面积 93.59 平方米；房屋类型均为办公楼，房屋用途均为办公，包含房屋所有权及其占用范围内的转让建设用地使用权，包含室内装饰装修，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、 价值时点：

2022 年 03 月 11 日。

四、 价值类型：

房地产市场价格，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：

比较法，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：

总价：RMB 10,900,000元 (大写为人民币壹仟零玖拾万元整)

估价结果一览表

币种：人民币

序号	产证编号	室号或部位	房屋类型	建筑面积 (平方米)	房地产价值 (万元)	折合单价 (元/平方米)
1	沪房地普字(2006) 第 002882 号	西楼七层	办公楼	461.55	838	18156
2		中楼 701	办公楼	37.04	73	19708
3	沪房地普字(2006) 第 001397 号	中楼 702	办公楼	93.59	179	19126
合计				592.18	1090	

七、 特别提示

1 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。

2 估价对象土地权属性质为国有转让，且经估价师前往普陀区自然资源确权登记事务中心调查咨询获知：估价对象尚未办理相关土地有偿使用手续(未缴纳土地出让金)。结合估价目的，本估价结果为估价对象现状下的市场价值，即估价对象实际成交时，在以本估价结果为基础而成交的价格之外，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增值收益款项。本次评估以上述条件为重要评估前提，实际估价对象是否需要补缴土地增值收益款项以及该款项具体金额应以政府有关部门结论为准，提请报告使用者和相关当事人自行前往相关部门进一步核实与确认。如

若实际情况与上述条件不一致，则本估价结果应作相应调整甚至重新估价。在此提请报告使用者注意！

3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

4 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。

5 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。

6 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。

7 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。

8 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 06 月 06 日