

## 致估价委托人函

上海市第一中级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市浦东新区民生路 1433 号 819、1109、1215、1402、1410 室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

### 一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2018）沪 01 执 604 号一案，上海市第一中级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，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

估价对象为上海市浦东新区民生路 1433 号 819、1109、1215、1402、1410 室房地产，土地用途均为商办用地，房屋用途均为办公，房屋类型均为办公楼。根据〔上海市不动产登记簿〕显示，估价对象登记状况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	权利人	房地产权证号	备注
1	民生路 1433 号 819 室	40.57	卢比沙门、苏珊·卢比沙门	浦 2006068318	卢比沙门 (KLAUS HERMANN RUBESAMEN) 苏珊·卢比沙门 (SUSAN RUBESAMEN)
2	民生路 1433 号 1109 室	52.77	麦赫根	浦 2006057722	MICHAEL PATRICK MEHIGAN (中文名: 麦赫根)
3	民生路 1433 号 1215 室	42.71	上海善硕投资咨询有限公司	沪 (2017) 浦字不动产证明第 14093785 号 (单方预告)	
			瑞恩	浦 2006059499	JERRY RYAN (中文名: 瑞恩)
4	民生路 1433 号 1402 室	40.57	摩根	浦 2006057712	KENNETH JOSEPH MORGAN (中文名: 摩根)
5	民生路 1433 号 1410 室	52.77	瑞金	浦 2006058046	KEITH ANTHONY RANKIN (中文名: 瑞金)
合计		229.39			

### 三、价值时点

2021 年 12 月 16 日。

### 四、价值类型

房地产市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

### 六、估价结果

上海市浦东新区民生路 1433 号 819、1109、1215、1402、1410 室房地产于价值时点 2021 年 12 月 16 日满足本报告全部假设及限制条件下的市场价值为：

总 价 格：人民币捌佰零捌万柒仟柒佰元  
(RMB8,087,700 元)

各套室房地产价格如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	单位价格 (元/m <sup>2</sup> )	总价格 (元)
1	民生路 1433 号 819 室	40.57	34970	1,418,700
2	民生路 1433 号 1109 室	52.77	35320	1,863,800
3	民生路 1433 号 1215 室	42.71	35320	1,508,500
4	民生路 1433 号 1402 室	40.57	35320	1,432,900
5	民生路 1433 号 1410 室	52.77	35320	1,863,800
合计		229.39		8,087,700

### 七、特别提示

1、估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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、本估价报告提供的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、在本估价报告使用期限内，估价报告或估价结果未使用之前，如

估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

4、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不相一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或变卖时的相应状况不一致。如发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

5、估价对象相关当事人、利害关系人收到本报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、截止至价值时点，根据现场查勘及相关当事人确认，估价对象室内已打通并重新分隔布置，原始结构已改变。

上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人：谈勇

二〇二一年十二月三十日