

## 致估价委托人函

上海市青浦区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2022）沪0118执2481号一案标的物，■■■■■■■■■■公司拥有的普陀区中山北路3751弄1-4号住宅房地产进行了市场价格评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**坐落：普陀区中山北路3751弄1-4号

**财产范围：**房屋及相应的土地使用权。

**所在小区名称：**悦樾公寓；

**建筑面积合计：**2507.06平方米（1、2号全幢建筑面积1253.53平方米，3、4号全幢建筑面积1253.53平方米）；

**用途：**住宅；**土地使用权来源：**出让；**权属：**产权

**价值时点：**2022年8月22日

**价值类型：**市场价格

**估价方法：**收益法、成本法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在评估报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价格为：

**总价：**人民币壹亿贰仟捌佰万元整（RMB12800万元）

**折合地上建筑面积平均单价：**人民币伍万壹仟零伍拾陆元整（RMB51056元/平方米）

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龙浩

2023年3月8日





沪国估司（2024）110号

## 关于《涉执房地产处置司法评估报告》的说明

上海市青浦区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2022）沪0118执2481号一案所涉标的物（普陀区中山北路3751弄1-4号）进行了市场价格评估，并于2023年3月8日出具了《涉执房地产处置司法评估报告》（编号：国城估字2023-01896号）。

现应贵法院要求，为配合案件执行的需要，结合近期房地产市场的变化，经我公司综合分析测算认定，在估价对象房地产实物状况无重大变化及原报告估价假设和限制条件不变的前提下，估价对象于价值时点2024年9月30日的市场价格为：

**总价：人民币壹亿壹仟贰佰万元整（RMB11200万元）**

幢号	部位	建筑面积（平方米）	总价（万元）
中山北路3751弄1、2号	全幢	1253.53	5600
中山北路3751弄3、4号	全幢	1253.53	5600
合计		2507.06	11200

本说明使用期限为一年，即自2024年10月8日至2025年10月7日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年十月八日

地址：上海市黄浦路99号（上海滩国际大厦）22楼

ADD: 22F, No.99 Huangpu Road, Shanghai (Shanghai Bund International Tower)

电话/TEL: 021-56660607 传真/FAX: 021-63830085

网址: <http://www.shgcp.com>

邮址: [webmaster@shgcp.com](mailto:webmaster@shgcp.com)