

## 致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：


我公司接受贵院委托评估书【(2022)沪0115执恢31号】的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对贵院受理的(2022)沪0115执恢31号案件所涉及的位于上海市静安区海宁路1399号1204室办公房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

### 1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市静安区海宁路1399号1204室办公房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权及室内固定装修），所在物业名称为“众昌金城大厦”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为**某某某2**，土地宗地号为闸北区北站街道71街坊2/1丘，使用期限为1999-09-04至2049-09-03止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为综合用地，宗地（丘）面积为5081.3平方米；房屋部位为1204室，建筑面积为66.29平方米，房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2006年，总层数为28层。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（抵押权人：银行股份有限公司上海分

行，债权数额：690000元）；估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：上海市浦东新区人民法院、上海市静安区人民法院）。

### 3. 价值时点

二〇二四年十月十二日（实地查勘期）

### 4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指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交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

### 6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法
		比较法 收益法
评估价值	总价（万元）	145 （大写：壹佰肆拾伍万元整）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	21874

### 7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院确定财产处置参考价提供参考

依据。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇二四年十月二十日起至二〇二五年十月十九日止。

上海大雄房地产资产评估有限公司(公章)

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇二四年十月二十日