

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

本公司受贵院委托，根据按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

- 一、估价目的：为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2020）沪 0115 执 6370 号一案所涉及的标的物：上海市浦东新区惠南镇南祝路 2999 弄 2 号 412 室、413 室、422 室、426 室、428 室、429 室共计 6 套办公房地产，权利人均均为上海麦格茂置业有限公司，土地权属性质均为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式均为出让，土地用途均为商业，宗地（丘）面积均为 146612 平方米，土地宗地号均为惠南镇 56 街坊 39/4 丘，土地使用期限均为 2004 年 4 月 8 日至 2044 年 4 月 7 日止；房屋类型均为办公楼，幢号均为 2999 弄 2 号，钢混结构，房屋用途均为办公，总建筑面积为 654.77 平方米，总层数均为 5 层，均为 2011 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2020 年 11 月 3 日。
- 四、价值类型：房地产市场价格。
- 五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。
- 六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2020 年 11 月 3 日的房地产市场价值为人民币柒佰贰拾玖万伍仟伍佰



上海市浦东新区惠南镇南祝路 2999 弄（五角世贸广场）2 号 412 室、413 室、422 室、426 室、428 室、429 室共计 6 套办公房地产司法鉴定估价报告

元整（人民币 729.55 万元），（具体价值详见《估价结果汇总表》）：

估价结果汇总表

序号	房地坐落	建筑面积 (m ²)	房屋类型	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	惠南镇南祝路 2999 弄 2 号 412 室	113.02	办公楼	11042	124.8
2	惠南镇南祝路 2999 弄 2 号 413 室	105.91	办公楼	11373	120.45
3	惠南镇南祝路 2999 弄 2 号 422 室	91.95	办公楼	11372	104.57
4	惠南镇南祝路 2999 弄 2 号 426 室	116.15	办公楼	11042	128.25
5	惠南镇南祝路 2999 弄 2 号 428 室	113.87	办公楼	11042	125.74
6	惠南镇南祝路 2999 弄 2 号 429 室	113.87	办公楼	11042	125.74
合计		654.77			729.55

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二〇年十二月四日起至二〇二一年十二月三日止；

（三）本报告仅供上海市浦东新区人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年十二月四日

