

致 估 价 委 托 人 函

上海市黄浦区人民法院：

本公司受贵院委托，根据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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市黄浦区人民法院受理的（2024）沪 0101 执 1779 号一案所涉标的物上海市普陀区曹杨路 1040 弄 2 号 402 室，土地宗地号：普陀区曹杨新村街道 136 街坊 14 丘，宗地（丘）面积：9712.00 平方米，土地用途：商办综合。土地权属性质：国有，使用权取得方式：转让；权利人：陈■■■，建筑面积：54.13 平方米，房屋类型：办公楼，房屋用途：办公，钢混结构，总层数：28 层，1994 年竣工的房屋所有权及其相应土地使用权。

三、价值时点：2024 年 7 月 19 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

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的办公房地产市场价格为人民币壹佰零壹万伍仟捌佰元整（RMB101.58 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 18766 元。

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 2024 年 7 月 28 日起至 2025 年 7 月 27 日止；

（三）本报告仅供上海市黄浦区人民法院案件执行专用。

（四）本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

（五）特别注明：评估结果页需盖公章，否则无效！

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

2024 年 7 月 28 日