

# 房地产估价报告

估价报告编号：沪国衡估字（2017）第 0209 号

## 上海市静安区 天潼路 768 号 1401-1408 室

估价项目名称：**房地产市场价值评估** 401-1408 室

房地产市场价值评估

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国衡房地产估价有限公司

**上海国衡房地产估价有限公司**

**SHANGHAI GUOHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.**

**中国·上海**

注册房地产估价师：孙峰 3119960050

**SHANGHAI CHINA**

估价报告出具日期：二〇一七年七月十八日

# 房地产估价报告

估价报告编号：沪国衡估字（2017）第 0209 号

估价项目名称：上海市静安区天潼路 768 号 1401-1408 室  
房地产市场价值评估

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：窦建民 3119960069      孙锋 3119960050

估价报告出具日期：二〇一七年七月十八日

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《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，对上海市静安区天潼路 768 号 1401-1408 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

因浦东新区人民法院受理的（2013）浦执字第 18211 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

### 二、估价对象

估价对象为上海市静安区天潼路 768 号 1401-1408 室房地产，土地用途为综合，房屋类型为办公楼，产证登记建筑面积合计为 1259.68 平方米，各室建筑面积、权利人、房地产权证号信息详见下表：

房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	土地使用权人及 房屋所有权人	共有人 及共有情况	房地产权证号
上海市静 安区天潼 路 768 号	1401 室	179.53	包■■■	无	闸 2009020907
	1402 室	160.83		无	
	1403 室	160.83		无	闸 2009020908
	1404 室	128.65		无	
	1405 室	128.65	林■■■	无	闸 2011004839
	1406 室	160.83		无	闸 2011004838
	1407 室	160.83		无	闸 2011004836
	1408 室	179.53		无	闸 2011004837

### 三、价值时点

2017 年 7 月 11 日。

### 四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2017 年 7 月 11 日的市场价值。

## 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

上海市静安区天潼路768号1401-1408室房地产于价值时点2017年7月11日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币壹万柒仟贰佰陆拾元  
(RMB 17,260 元/平方米)

总 价 格：人民币贰仟壹佰柒拾肆万贰仟元  
(RMB 21,742,000 元)

各套室详细如下：

室号	单位价格 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价格 (万元)
1401	17260	179.53	309.87
1402	17260	160.83	277.59
1403	17260	160.83	277.59
1404	17260	128.65	222.05
1405	17260	128.65	222.05
1406	17260	160.83	277.59
1407	17260	160.83	277.59
1408	17260	179.53	309.87
合计	17260	1259.68	2174.20

## 七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一七年七月十八日