

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，对上海市青浦区外青松公路 5045 号 308、309 室房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因青浦区人民法院受理的（2016）沪 0118 执 6305 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格价值进行评估，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

估价对象为上海市青浦区外青松公路 5045 号 308、309 室房地产，土地用途为综合，房屋类型为办公楼，权利人为黄月生，无共有人。产证登记建筑面积合计为 265.69 平方米，其中 308 室建筑面积 133.27 平方米、309 室建筑面积 132.42 平方米。

三、价值时点

2017 年 3 月 10 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 3 月 10 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

上海市青浦区外青松公路 5045 号 308、309 室房地产于价值时点 2017 年 3 月 10 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币壹万零肆佰叁拾元

(RMB 10,430 元/平方米)

总 价 格：人民币贰佰柒拾柒万壹仟元

(RMB 2,771,000 元)



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，对上海市青浦区外青松公路 5045 号 406 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

因青浦区人民法院受理的（2016）沪 0118 执 6305 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

估价对象为上海市青浦区外青松公路 5045 号 406 室房地产，土地用途为综合，房屋类型为办公楼，权利人为黄月生，无共有人，产证登记建筑面积为 385.99 平方米。

三、价值时点

2017 年 3 月 10 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 3 月 10 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

上海市青浦区外青松公路 5045 号 406 室房地产于价值时点 2017 年 3 月 10 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币壹万零壹佰陆拾元

（RMB 10,160 元/平方米）

总 价 格：人民币叁佰玖拾贰万壹仟柒佰元

（RMB 3,921,700 元）



关于上海市青浦区外青松公路 5045 号 308、309 室 房地产评估补充说明

上海市高级人民法院：

我司于 2016 年 11 月 28 日，在贵院通过电脑配对方式抽取了上海市青浦区外青松公路 5045 号 308、309 室房地产评估委托函[编号为：沪高法（2016）委房评第 3445 号]，于 2017 年 3 月 10 日进行了房屋现场实地查勘，并于 2017 年 3 月 17 日出具了《房地产估价报告》（沪国衡估字（2017）第 0074 号）。

现应估价委托人要求，将上述估价报告中的估价对象（上海市青浦区外青松公路 5045 号 308、309 室）房地产价格分别单列：

房屋坐落	建筑面积 (m ²)	单位价格 (元/平方米)	总价格 (万元)
上海市青浦区外青松公路 5045 号 308 室	133.27	10,430	139.0
上海市青浦区外青松公路 5045 号 309 室	132.42	10,430	138.1



上海国衡房地产估价有限公司

二〇一七年三月二十七日