

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对黄浦区人民法院受理的（2015）黄浦执字第 1640 号一案所涉标的物：上海市虹口区水电路 1422 号凉城中心 1704 室办公房地产（以下简称估价对象），土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为综合用地，土地宗地号：虹口区凉城路街道 315 街坊 7/1 丘，宗地（丘）面积：38203.00 平方米；房屋类型为办公楼，钢混结构，总层数为 19 层，层次：17F/19F，建筑面积为 282.00 平方米，2010 年竣工的房地产，在价值时点的房地产市场价格进行估价，为黄浦区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 11 月 17 日的房地产市场价格为人民币 506.27 万元，大写：人民币伍佰零陆万贰仟柒佰元整，每平方米建筑面积单价为人民币 17,953 元。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	507.14	505.40
	单价（元/m ² ）	17,984	17,922
价值	总价（万元）	506.27	
	单价（元/m ² ）	17,953	

特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年十二月四日至二〇一八年十二月三日。



目 录

一、致估价委托人函.....

二、估价师声明.....

三、估价的假设和限制条件.....

四、估价结果报告.....

 (一) 估价委托人.....

 (二) 房地产估价机构.....

 (三) 估价目的.....

 (四) 估价对象.....

 (五) 估价时点.....

 (六) 价值类型.....

 (七) 估价原则.....

 (八) 估价依据.....

 (九) 估价方法.....

 (十) 估价结果.....

 (十一) 注册房地产估价师.....

 (十二) 实地查勘期.....

 (十三) 估价作业期.....

五、附件.....

 1. 《委托司法鉴定函》及《上海市黄浦区人民法院出具的再次评估的公函》复印件

 2. 估价对象地理位置图

 3. 现场勘察照片

 4. 《上海市不动产登记信息》复印件

 5. 上海富申房地产估价有限公司营业执照复印件

 6. 《房地产估价机构备案证书》复印件

 7. 估价师资质证书复印件



上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 杨承云

二〇一七年十二月四日

