

上海富申房地产估价有限公司

上海市普陀区云岭东路 599 弄汇银铭尊 11 号 901 室等共

9 套办公房地产司法鉴定估价报告

沪富估报(2017)第 493 号

估价项目名称: 上海市普陀区云岭东路 599 弄汇银铭尊 11 号 901 室等共 9 套办公房地产司法鉴定估价

估价委托人: 上海市高级人民法院

房地产估价机构: 上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 马桂兰 注册号: 3120136009

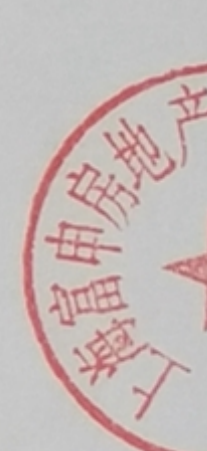
潘磊明 注册号: 3120110013

报告出具日期: 二〇一七年十一月十三日

估价报告编号: 沪富估报(2017)第 493 号

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,对浦东新区人民法院受理的(2013)浦执字第 13603 号一案所涉标的物:上海市普陀区云岭东路 599 弄汇银铭尊 11 号 901 室等共 9 套办公房地产(以下简称估价对象),土地权属性质为国有,出让方式取得,土地用途为商业办公娱乐用地,土地宗地号:普陀区长风新村街道 183 街坊 3/7 丘,宗地(丘)面积:54766.00 平方米,土地使用年限为 2004 年 12 月 26 日至 2054 年 12 月 27 日止,房屋类型均为办公楼,幢号:11 号,部位:901 室等共 9 套,总建筑面积为 1060.50 平方米,钢混结构,总层数为 16 层,层次:9F/16F,2011 年竣工的房地产,在价值时点的房地产市场价值进行估价,为浦东新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 10 月 23 日的房地产市场价值为人民币 4,007.27 万元,大写:人民币肆仟零柒万贰仟柒佰元整,办公房地产每平方米建筑面积均价为人民币 37,787 元,详细信息如下:

房地坐落	房屋类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
普陀区云岭东路 599 弄 11 号 901 室	办公楼	124.00	37,389	463.63
普陀区云岭东路 599 弄 11 号 902 室	办公楼	97.70	37,763	368.95
普陀区云岭东路 599 弄 11 号 904 室	办公楼	124.00	37,763	468.27
普陀区云岭东路 599 弄 11 号 905 室	办公楼	113.59	38,519	437.53
普陀区云岭东路 599 弄 11 号 906 室	办公楼	147.97	37,386	553.20
普陀区云岭东路 599 弄 11 号 907 室	办公楼	95.84	38,904	372.85
普陀区云岭东路 599 弄 11 号 908 室	办公楼	95.84	37,763	361.92
普陀区云岭东路 599 弄 11 号 909 室	办公楼	147.97	37,016	547.72

普陀区云岭东路 599 弄 11 号 910 室	办公楼	113.59	38,137	433.20
合计		1060.50	37,787	4,007.27

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,即二〇一七年十一月十三日至二〇一八年十一月十二日。



 上海富申房地产估价有限公司
 法定代表人: 杨承云
 二〇一七年十一月十三日