



沪国估司(2018)65号

## 关于延长《房地产估价报告》使用期限的说明

上海市浦东新区人民法院:

我公司于2017年8月7日提交的《“杨浦区黄兴路1728号1501-1519室”房地产估价报告》(编号:国城估字2017-04820号)的使用期限为自估价报告出具之日一年,即自2017年8月7日至2018年8月6日止。

现因贵法院要求,为配合案件执行的需要,经我公司综合分析,设定在价值时点不变、估价对象房地产实物状况无重大变化及估价假设和限制条件不变的前提下,该估价报告的使用期限可以延长至2019年12月10日止。

专此说明,请予核准。

上海国城土地房地产估价有限公司

二〇一八年十二月十一日



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第 19077 号一案所涉标的物，刘荣娟拥有的杨浦区黄兴路 1728 号 1501-1519 室办公房地产进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：杨浦区黄兴路 1728 号 1501-1519 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权

所在项目名称：东方蓝海国际广场；

合计建筑面积：1452.31 平方米；用途：办公；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017 年 8 月 2 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币叁仟捌佰肆拾捌万捌仟元整 (RMB3848.8 万元)

序号	室号	面积	用途	平均单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	1501	68.67	办公	26500	182
2	1502	68.78	办公	26500	182.3
3	1503	70.07	办公	26500	185.7
4	1504	106.72	办公	26500	282.8
5	1505	119.19	办公	26500	315.9

6	1506	68.78	办公	26500	182.3
7	1507	70.07	办公	26500	185.7
8	1508	70.07	办公	26500	185.7
9	1509	70.07	办公	26500	185.7
10	1510	70.07	办公	26500	185.7
11	1511	68.78	办公	26500	182.3
12	1512	70.07	办公	26500	185.7
13	1513	65.98	办公	26500	174.8
14	1514	69.96	办公	26500	185.4
15	1515	91.12	办公	26500	241.5
16	1516	100.84	办公	26500	267.2
17	1517	70.07	办公	26500	185.7
18	1518	66.09	办公	26500	175.1
19	1519	66.91	办公	26500	177.3
合计		1452.31			3848.8

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2017年8月7日

余晔涵