

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

- 一、估价目的：为浦东新区人民法院案件执行提供价值依据。
- 二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第 5408 号一案所涉及的标的物：上海市虹口区吴淞路 1301-1303 室共计 3 套办公房地产，权利人：阮■■、李■■，土地权属性质为国有，土地用途为综合，宗地（丘）号为虹口区乍浦路街道 48 街坊 1/1 丘，宗地（丘）面积为 21305.00 平方米；房屋类型为办公楼，建筑面积共计 571.75 平方米，部位：1301-1303，房屋结构为钢混，共 28 层，2008 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019 年 9 月 2 日。
- 四、价值类型：房地产市场价格。
- 五、估价方法：比较法、收益法。
- 六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 9 月 2 日考虑租约影响的房地产市场价格价值为人民币壹仟肆佰万壹仟陆佰元整（RMB14,001,600），折合每平方米建筑面积单价为人民币 24489 元。



估价结果汇总表

估价对象及结果		租约情况	
		不考虑租约	考虑租约
吴淞路 308 号 1301 室	总价 (万元)	483.51	475.65
	单价 (元/m ²)	24728	24326
吴淞路 308 号 1302 室	总价 (万元)	465.13	457.57
	单价 (元/m ²)	24728	24326
吴淞路 308 号 1303 室	总价 (万元)	474.5	466.94
	单价 (元/m ²)	25223	24821
汇总评估价值	总值 (万元)	1423.14	1400.16
	平均单价 (元/m ²)	24891	24489

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约, 欲了解估价的详细情况, 请估价使用人全面仔细地阅读估价报告全文;

(二) 本报告仅供浦东新区人民法院案件执行专用;

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即二〇一九年十月十日起至二〇二〇年十月九日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人

龚道刚

二〇一九年十月十日

