

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

本公司受贵院委托，根据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：为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2017）沪 0115 执 25791 号一案所涉及的标的物上海市松江区洞泾镇 501 弄 41 号 1029 室、45 号 1610 室等共计 68 套房产，土地宗地号为松江区洞泾镇 3 街坊 47/1 丘、共用面积为 193383.00 平方米、批准用途为商业用地、使用权来源为出让；权利人为李■■■■，总建筑面积为 3217.33 平方米、房屋类型为办公楼、结构为钢混、总层数为 19 层、竣工日期为 2012 年的房地产。

三、价值时点：2020 年 3 月 30 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

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的市场价值为人民币大写叁仟陆佰柒拾捌万零伍佰元整（RMB36,780,500 元），详见估价结果汇总表。



七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二〇年五月十二日起至二〇二一年五月十一日止；

（三）本报告仅供上海市浦东新区人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年五月十二日



准房屋的房地产市场价格，确定影响其他非标准房屋房地产价值的比较因素，采用有关标准或者统计分析等方法，确定各因素的调整系数或者调整值，其基本计算公式如下：

$$\text{估价对象价值} = \text{标准房屋价值} \times (1 + \text{因素调整系数 1}) \times (1 + \text{因素调整系数 2}) \times \dots \times (1 + \text{因素调整系数 n})$$

十、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的市场价值为人民币大写叁仟陆佰柒拾捌万零伍佰元整（RMB: 36,780,500 元）（具体不动产权证号下价值详见《估价结果汇总表》）。

估价结果汇总表

序号	坐落	部位	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	长浜路 501 弄 41 号	1029	45.18	51.17	11325
2	长浜路 501 弄 41 号	1106	43.92	47.99	10927
3	长浜路 501 弄 41 号	1107	44.99	51.21	11383
4	长浜路 501 弄 41 号	1109	44.99	51.21	11383
5	长浜路 501 弄 41 号	1111	44.99	51.21	11383
6	长浜路 501 弄 41 号	1115	44.99	51.21	11383
7	长浜路 501 弄 41 号	1117	44.99	51.21	11383
8	长浜路 501 弄 41 号	1118	44.99	49.16	10927
9	长浜路 501 弄 41 号	1119	44.99	51.21	11383
10	长浜路 501 弄 41 号	1120	44.99	49.16	10927
11	长浜路 501 弄 41 号	1121	44.99	51.21	11383
12	长浜路 501 弄 41 号	1125	44.99	51.21	11383
13	长浜路 501 弄 41 号	1127	44.99	51.21	11383
14	长浜路 501 弄 41 号	1129	45.18	51.43	11383
15	长浜路 501 弄 41 号	1305	44.99	51.73	11498
16	长浜路 501 弄 41 号	1307	44.99	51.73	11498
17	长浜路 501 弄 41 号	1308	44.99	49.66	11038
18	长浜路 501 弄 41 号	1309	44.99	51.73	11498
19	长浜路 501 弄 41 号	1310	44.99	49.66	11038
20	长浜路 501 弄 41 号	1311	44.99	51.73	11498
21	长浜路 501 弄 41 号	1312	44.99	49.66	11038
22	长浜路 501 弄 41 号	1315	44.99	51.73	11498
23	长浜路 501 弄 41 号	1316	44.99	49.66	11038
24	长浜路 501 弄 41 号	1317	44.99	51.73	11498

上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄 (九州世贸)
41 号 1029 室、45 号 1610 室等 68 套办公房地产司法拍卖估价报告

25	长浜路 501 弄 41 号	1318	44.99	49.66	11038
26	长浜路 501 弄 41 号	1319	44.99	51.73	11498
27	长浜路 501 弄 41 号	1320	44.99	49.66	11038
28	长浜路 501 弄 41 号	1321	44.99	51.73	11498
29	长浜路 501 弄 41 号	1322	53.76	59.04	10983
30	长浜路 501 弄 41 号	1325	44.99	51.73	11498
31	长浜路 501 弄 41 号	1327	44.99	51.73	11498
32	长浜路 501 弄 41 号	1329	45.18	51.95	11498
33	长浜路 501 弄 41 号	1401	45.18	52.21	11556
34	长浜路 501 弄 41 号	1402	45.14	50.08	11094
35	长浜路 501 弄 41 号	1408	44.99	49.91	11094
36	长浜路 501 弄 41 号	829	45.18	50.64	11209
37	长浜路 501 弄 45 号	1610	45.17	51.11	11316
38	长浜路 501 弄 45 号	1612	45.17	51.11	11316
39	长浜路 501 弄 45 号	1615	45.17	53.24	11787
40	长浜路 501 弄 45 号	1616	45.17	51.11	11316
41	长浜路 501 弄 45 号	1617	45.17	53.24	11787
42	长浜路 501 弄 45 号	1618	45.17	51.11	11316
43	长浜路 501 弄 45 号	1619	45.17	53.24	11787
44	长浜路 501 弄 45 号	1620	45.17	51.11	11316
45	长浜路 501 弄 45 号	1621	45.17	53.24	11787
46	长浜路 501 弄 45 号	1622	45.17	51.11	11316
47	长浜路 501 弄 45 号	1625	45.17	53.24	11787
48	长浜路 501 弄 45 号	1626	54.13	60.94	11259
49	长浜路 501 弄 45 号	1627	45.17	53.24	11787
50	长浜路 501 弄 45 号	1701	85.49	99.24	11608
51	长浜路 501 弄 45 号	1702	85.49	95.27	11144
52	长浜路 501 弄 45 号	1705	45.17	53.5	11845
53	长浜路 501 弄 45 号	1706	45.17	51.36	11371
54	长浜路 501 弄 45 号	1707	45.17	53.5	11845
55	长浜路 501 弄 45 号	1708	44.14	50.19	11371
56	长浜路 501 弄 45 号	1709	45.17	53.5	11845
57	长浜路 501 弄 45 号	1711	45.17	53.5	11845
58	长浜路 501 弄 45 号	1715	45.17	53.5	11845
59	长浜路 501 弄 45 号	1716	45.17	51.36	11371
60	长浜路 501 弄 45 号	1717	45.17	53.5	11845
61	长浜路 501 弄 45 号	1719	45.17	53.5	11845
62	长浜路 501 弄 45 号	1720	45.17	51.36	11371
63	长浜路 501 弄 45 号	1721	45.17	53.5	11845
64	长浜路 501 弄 45 号	1722	45.17	51.36	11371
65	长浜路 501 弄 45 号	1725	45.17	53.5	11845
66	长浜路 501 弄 45 号	1726	54.13	61.24	11314
67	长浜路 501 弄 45 号	1727	45.17	53.5	11845
68	长浜路 501 弄 45 号	1729	91.09	105.74	11608

