

# 关于对上海市奉贤区浦卫公路 1602、1626 号 411 室、418 室、330 室等共计 13 套 房地产估价报告补充说明函

静安区人民法院：

受上海市高级人民法院委托，我对上海市奉贤区浦卫公路 1602、1626 号 411 室、418 室、330 室等共计 13 套（合计建筑面积 961.05 平方米）办公房地产（以下简称“估价对象”）于价值时点（二〇一八年九月十四日）进行了估价，估价报告编号：沪 TX（2018）SSF00202，评估结果如下：

**估价对象的市场价值为：RMB594 万元（取整）**

**大写：人民币伍佰玖拾肆万圆整**

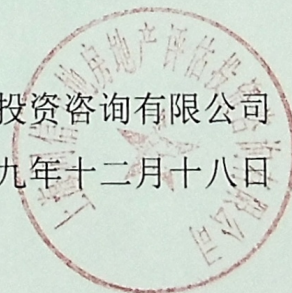
序号	估价对象	房屋类型	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合单价 (元/平方米)
1	浦卫公路 1602、1626 号 411 室	办公楼	54.73	34	6212
2	浦卫公路 1602、1626 号 418 室	办公楼	93.32	58	6215
3	浦卫公路 1602、1626 号 330 室	办公楼	66.06	41	6206
4	浦卫公路 1602、1626 号 419 室	办公楼	88.8	55	6194
5	浦卫公路 1602、1626 号 417 室	办公楼	91.11	56	6146
6	浦卫公路 1602、1626 号 326 室	办公楼	56.01	35	6249
7	浦卫公路 1602、1626 号 420 室	办公楼	87.41	54	6178
8	浦卫公路 1602、1626 号 410 室	办公楼	72.8	45	6181
9	浦卫公路 1602、1626 号 329 室	办公楼	56.01	35	6249
10	浦卫公路 1602、1626 号 431 室	办公楼	121.46	74	6093
11	浦卫公路 1602、1626 号 413 室	办公楼	53.99	33	6112
12	浦卫公路 1602、1626 号 407 室	办公楼	60.12	37	6154
13	浦卫公路 1602、1626 号 409 室	办公楼	59.23	37	6247
	<b>合计</b>		<b>961.05</b>	<b>594</b>	

该估价报告的应用有效期为一年（2018 年 10 月 10 日至 2019 年 10 月 09 日）。

由于近期同类房地产市场价格保持平稳，变化不大，故估价报告的应用有效期延长至 2020 年 10 月 09 日。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

二零一九年十二月十八日



## 致 估 价 委 托 人 函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市奉贤区浦卫公路 1602、1626 号 411 室、418 室、330 室等共计 13 套丁少元所属国有出让办公房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一八年九月十四日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

**估价对象：**本次评估范围为上海市奉贤区浦卫公路 1602、1626 号 411 室、418 室、330 室等共计 13 套丁少元所属国有出让办公房地产，合计建筑面积 961.05 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

**价值时点：**二〇一八年九月十四日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**

估价对象的市场价值为：RMB594 万元（取整）

大写：人民币伍佰玖拾肆万圆整

序号	估价对象	房屋类型	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合单价 (元/平方米)
1	浦卫公路 1602、1626 号 411 室	办公楼	54.73	34	6212
2	浦卫公路 1602、1626 号 418 室	办公楼	93.32	58	6215
3	浦卫公路 1602、1626 号 330 室	办公楼	66.06	41	6206
4	浦卫公路 1602、1626 号 419 室	办公楼	88.8	55	6194
5	浦卫公路 1602、1626 号 417 室	办公楼	91.11	56	6146
6	浦卫公路 1602、1626 号 326 室	办公楼	56.01	35	6249
7	浦卫公路 1602、1626 号 420 室	办公楼	87.41	54	6178
8	浦卫公路 1602、1626 号 410 室	办公楼	72.8	45	6181
9	浦卫公路 1602、1626 号 329 室	办公楼	56.01	35	6249
10	浦卫公路 1602、1626 号 431 室	办公楼	121.46	74	6093
11	浦卫公路 1602、1626 号 413 室	办公楼	53.99	33	6112
12	浦卫公路 1602、1626 号 407 室	办公楼	60.12	37	6154
13	浦卫公路 1602、1626 号 409 室	办公楼	59.23	37	6247
	合计		961.05	594	

**特别提示：**

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二〇一八年十月十日