

房地产估价报告

估价项目名称：上海市杨浦区安波路 533 弄 3 号 1401-1405 室
房地产（不含装修）公开市场价值评估

委托人：上海市高级人民法院

估价机构：上海国衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：窦建民 顾娟

估价作业日期：2014 年 1 月 27 日至 2014 年 3 月 21 日

估价报告编号：沪国衡估字（2014）第 0047 号

致委托方函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托, 本公司根据《中华人民共和国房地产估价规范》的规定, 遵循合法、科学、客观、公正的原则, 对上海市杨浦区安波路 533 弄 3 号 1401-1405 室房地产公开市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

一、估价对象

估价对象为上海市杨浦区安波路 533 弄 3 号 1401-1405 室, 位于“硕和国际商务楼”办公楼内。根据《上海市房地产登记簿》显示, 估价对象的土地性质为国有出让土地, 土地用途为商业、办公, 房屋类型均为办公楼, 估价对象总建筑面积为 901.23 平方米, 各室房屋建筑面积等信息详见下表:

房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	房地产权证号
安波路 533 弄 3 号	1401 室	198.15	杨 2009028195
	1402 室	167.14	杨 2009028197
	1403 室	163.72	杨 2009028156
	1404 室	161.85	杨 2009028154
	1405 室	210.37	杨 2009027889
合计		901.23	

二、估价目的

因杨浦区人民法院受理的 [REDACTED] 一案, 上海市高级人民法院委托本公司对其房地产公开市场价值进行评估, 为委托方提供价值参考。

三、估价时点

估价时点采用现场查看日 2014 年 2 月 17 日。

四、估价结果

上海市杨浦区安波路 533 弄 3 号 1401-1405 室房地产 (不含装修) 于估价时点 2014 年 2 月 17 日的公开市场价值为:

总价格: 人民币壹仟柒佰伍拾柒万贰仟元 (RMB 17,572,000 元)

具体详见下表:

房屋坐落	部位	建筑面积	房地产单价	房地产总价
安波路 533 弄 3 号	1401 室	198.15 平方米	19,445 元/平方米	3,853,000 元
	1402 室	167.14 平方米	19,542 元/平方米	3,266,000 元
	1403 室	163.72 平方米	19,542 元/平方米	3,199,000 元
	1404 室	161.85 平方米	19,542 元/平方米	3,163,000 元
	1405 室	210.37 平方米	19,445 元/平方米	4,091,000 元
合计		901.23 平方米		17,572,000 元

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 高幸奇

二〇一四年三月二十一日

关于上海市杨浦区安波路 533 弄 3 号 1401-1405 室
房地产公开市场价值评估的补充说明

上海市高级人民法院:

受贵院的委托, 本公司根据《中华人民共和国房地产估价规范》的规定, 遵循合法、科学、客观、公正的原则, 于 2014 年 1 月 27 日至 2014 年 3 月 21 日对上海市杨浦区安波路 533 弄 3 号 1401-1405 室进行了评估, 并于 2014 年 3 月 21 日出具了《房地产估价报告》编号为: 沪国衡估字(2014)第 0047 号。房地产评估总价格为: 总价格: 人民币壹仟柒佰伍拾柒万贰仟元(RMB 17,572,000 元)。

本公司已于 2015 年 3 月 11 日出具一份补充说明, 将报告使用期限延长半年, 至 2015 年 9 月 20 日止。

根据委托方的要求, 需延长估价报告的使用期限, 估价人员经市场调查和数据分析, 认为现阶段估价对象的价格变化不大, 因此将本报告的使用期限再延长半年, 即至 2016 年 3 月 20 日止。

特此说明!

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 高幸奇

二〇一六年二月二日



**关于上海市杨浦区安波路 533 弄 3 号 1401-1405 室
房地产公开市场价值评估的补充说明**

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《中华人民共和国房地产估价规范》的规定，遵循合法、科学、客观、公正的原则，于 2014 年 1 月 27 日至 2014 年 3 月 21 日对上海市杨浦区安波路 533 弄 3 号 1401-1405 室进行了评估，并于 2014 年 3 月 21 日出具了《房地产估价报告》编号为：沪国衡估字（2014）第 0047 号。房地产评估总价格为：总价格：人民币壹仟柒佰伍拾柒万贰仟元（RMB 17,572,000 元）。

本公司已分别于 2015 年 3 月 11 日、2016 年 2 月 2 日出具了补充说明，将报告使用期限延长一年至 2016 年 3 月 20 日止。

根据委托方的要求，需延长估价报告的使用期限，估价人员经市场调查和数据分析，认为现阶段估价对象的价格变化不大，因此将本报告的使用期限再延长一年，即至 2017 年 3 月 20 日止。

特此说明！

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：高幸奇

二〇一六年三月二十五日

