

至信 严谨公平

上海市闵行区江川路 1777 弄 93 号 201 室办公
房地产估价报告



上海科东房地产土地估价有限公司
SHANGHAI KEDONG REAL ESTATE APPRAISAL CO.LTD



一、致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市闵行区江川路1777弄93号201室办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市闵行区江川路1777弄93号201室办公房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院

（三）估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“上海紫旺城”。

2、坐落：上海市闵行区江川路1777弄93号201室。

3、范围：估价对象为上海市闵行区江川路1777弄93号201室房屋建筑物产权价值和闵行区江川路街道132街坊15/1丘中估价对象所相应分摊的土地使用权价值。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市闵行区江川路1777弄93号201室房屋建筑物建筑面积为101.68平方米。

（2）土地规模：闵行区江川路街道132街坊15/1丘的宗地（丘）面积为125570.00平方米，本次评估相应分摊土地使用权面积。

5、用途：

（1）房屋用途：办公

（2）土地用途：商业

6、房地产权利人：■■■■■

（四）估价目的：为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。



- (3) 房屋用途：办公。
- (4) 层数：估价对象所在建筑物总楼层为 5 层，估价对象位于 2 层。
- (5) 建筑结构：钢混结构。
- (6) 设备设施：估价对象所在建筑物供水、排水、供电、供气设施，通讯、网络设施配备完善。
- (7) 装饰装修：建筑物外墙刷涂料、底层面砖饰面，铝合金窗；估价对象现状空置锁闭，仅以门镜向室内作大致查勘，室内为毛坯。
- (8) 层高：约 3.0 米。
- (9) 建成时间：竣工于 2012 年。
- (10) 使用及维护状况：估价对象现状处于空置状态，维修保养情况较好。
- (11) 完损状态：无明显的损毁状况，现状良好，属完好房，约九五成新，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况。

(四) 估价目的

为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

(五) 价值时点

本次估价的价值时点为注册房地产估价师的现场查勘日：2015 年 11 月 22 日。

(六) 价值类型

- 1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价值。
- 2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下，估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

(七) 估价依据

关于对沪科东房估字（2015）FC1085号
《闵行区江川路1777弄93号201室》
估价报告的价格变更说明

上海市青浦区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于闵行区江川路1777弄93号201室，建筑面积101.68平方米，房屋类型为办公楼，土地用途为商业用地的办公房地产，于估价时点2015年11月22日的市场价值。

估价对象所在商业广场名称为“上海紫旺城”，所在建筑物总高五层，钢混结构，竣工于2012年。建筑物外墙刷涂料、底层面砖饰面，铝合金窗；估价对象现状空置，室内为毛坯。

估价对象位于闵行区江川路街道，所在宗地三面临街。周边主要由江薛路、祥云路、江川路等道路构成路网。附近有莘荷线、闵东线、江川1路等公交线路及轨道交通5号线，总体而言该区域整体交通条件较好。

原估价报告应用有效期为壹年，即2015年12月3日至2016年12月2日止。现应委托方要求，估价人员在客观分析了目前房地产市场后，对估价对象进行价格变更说明，价值时点为2017年1月3日，估价结论如下：

房地产市场价值：RMB157.6万元

人民币大写：壹佰伍拾柒万陆仟元整



折合建筑面积单价：RMB15500 元/平方米

当房地产市场较为稳定时，本价格变更说明使用期限原则上可长达壹年（即 2017 年 1 月 5 日至 2018 年 1 月 4 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年一月五日

