

上海市浦东新区  
张东路 1387 号 44 幢 101 (复式) 室  
办公房地产估价报告





## 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/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 等技术规范和估价程序, 对上海市浦东新区张东路 1387 号 44 幢 101 (复式) 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

上海市浦东新区张东路 1387 号 44 幢 101 (复式) 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“科技领袖之都”。

2、坐落: 上海市浦东新区张东路 1387 号 44 幢 101 (复式) 室。

3、范围: 估价对象为上海市浦东新区张东路 1387 号 44 幢 101 (复式) 室房屋建筑物和浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/21 丘中所相应分摊的土地使用权。

### 4、规模:

(1) 建筑物规模: 上海市浦东新区张东路 1387 号 44 幢 101 (复式) 室建筑面积为 1735.69 平方米。

(2) 土地规模: 浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/21 丘的宗地(丘) 面积为 222318.00 平方米, 本次评估估价对象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: 科研用地

### 6、房地产权利人: ■■■■

### 四、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号: (2016) 沪 0115 执 15468 号]确



定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

## 五、价值时点

2017年10月16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格。

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的估价对象国有转让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。本次估价结果包含室内固定装修价值。

## 七、估价方法

比较法、收益法

## 八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币肆仟伍佰伍拾伍万柒仟伍佰元整（RMB: 4555.75万元）。

具体如下表：

币种：人民币

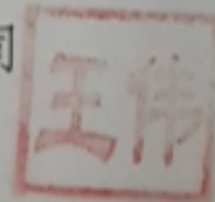
估价结果		估价方法
评估价值	总价（万元）	比较法、收益法 4555.75
	总价大写	肆仟伍佰伍拾伍万柒仟伍佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	26247

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2018年10月26日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一七年十月二十七日





### (1) 土地基本状况

宗地名称或坐落: 估价对象位于张东路 1387 号, 宗地号为浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/21 丘。

宗地形状: 宗地形状较规则。

宗地四至: 东至芳春路、南至金秋路, 西至张东路, 北至河道; 地处于中外环线间。

土地用途: 科研用地。

土地使用权取得方式: 转让。

土地使用期限: 2009-4-14 至 2057-12-28 止。

土地面积: 浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/21 丘的土地面积为 222318.00 平方米, 本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积。

地形地势: 估价对象所在的浦东新区属长江三角洲冲积平原, 地貌形态单一, 地势平坦。地基承载: 8-10 吨/平方米。

开发程度: 土地开发程度达到宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、给水、排雨水、排污水、通气), 红线内已建有科技领袖之都。

### (2) 建筑物基本状况

所在物业名称: 估价对象位于张东路 1387 号, 所在物业名称为“科技领袖之都”。

规模: 建筑面积为 1735.69 平方米。

房屋用途: 办公。

层数: 估价对象所在建筑物总楼层为 3 层, 估价对象位于第 1-3 层。

建筑结构: 钢混结构。

设备设施: 估价对象所在建筑物供水、排水、电梯、供电、供气设施, 通讯、网络设施配备完善。

装饰装修: 估价对象建筑物外墙局部铝板贴面, 其余部分面砖饰面, 塑钢窗。室内公共部位地面铺地砖, 墙面刷涂料。

层高: 约 4.0 米。

使用及维护状况: 估价对象现状空置, 维修保养情况一般。

完损状态: 无明显的损毁状况, 属完好房, 约八五成新, 未见基础的



模式进行估价。

## 十、估价结果

本次估价遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币肆仟伍佰伍拾伍万柒仟伍佰元整（RMB: 4555.75 万元）。

具体如下表：

估价结果		估价方法	币种：人民币
评估价值	总价（万元）	比较法、收益法	4555.75
	总价大写		肆仟伍佰伍拾伍万柒仟伍佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		26247

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾正同	3120080026		2017.10.27
徐麟	3120060124		2017.10.27

## 十二、实地查勘期

2017年10月19日

## 十三、估价作业期

2017年10月16日至2017年10月27日