



城市测量师行  
URBAN  
SURVEYORS



China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构

上海市松江区谷阳北路 166' 170' 174' 178  
号全幢办公房地产估价报告

上海市松江区谷阳北路 166、170、174、178  
号全幢办公房地产估价报告



报告防伪二维码

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年十二月十五日

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

#### 1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为松江区谷阳北路 166、170、174、178 号全幢房地产（设定室内为毛坯）。所在物业名称为“大江商厦”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海星弘实业有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业用地，宗地号为松江区岳阳街道 9 街坊 17 丘，所属宗地（丘）面积为 3668.00 平方米，使用权面积 3668.00 平方米，独用面积 3668 平方米，土地使用期限自 2005 年 2 月 4 日至 2045 年 2 月 3 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 13 层，竣工于 1999 年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 13041.00 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被松江

法院、浦东新区法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中信银行股份有限公司上海分行、黄凯凯、张伟）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

### 3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017年8月7日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

### 5. 估价方法

本次估价采用成本法和收益法两种方法进行评估。

### 6. 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估价结果如下：  
(币种：人民币)

房地产价值总价：18260万元

大写金额：壹亿捌仟贰佰陆拾万元整

建筑面积评估单价：14002元/平方米

### 7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2017年12月15日起至2018年12月14日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一七年十二月十五日

