

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2018)(估)字第01230号

估价项目名称：广东省佛山市南海区桂城街道季华东路33号佛山

市电力科技产业中心4座1410、1411、1412、

1413、1414室办公房地产司法鉴定估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海城市房地产估价有限公司

注册房地产估价师：胡爱萍(注册号：3120040036)

余堃(注册号：3120130030)

估价报告出具日期：2018年5月2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

本次评估范围为广东省佛山市南海区桂城街道季华东路33号佛山市电力科技产业中心4座1410、1411、1412、1413、1414室房地产（包含室内固定装修及部分设施设备现值，如：中央空调。）。所在物业名称为“佛山市电力科技产业中心”。

根据《佛山市（南海区）商品房合同登记信息查询结果》记载，估价对象的购房人为 [REDACTED] 估价对象所在建筑物总高22层。估价对象房屋用途为办公，总建筑面积为461.91平方米（其中1410室为148.04平方米、1411室为42.87平方米、1412室为52.62平方米、1413室为154.54平方米、1414室为63.84平方米）。

根据《佛山市（南海区）商品房合同登记信息查询结果》记载，至价值时点，估价对象已被上海市第二中级人民法院查封。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：2018年3月12日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

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（包含室内固定装修及部分设施设备现值）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：5,180,000 元

大写金额：伍佰壹拾捌万元整

地 址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
季华东路 33 号 4 座 1410 室	148.04	160	10808
季华东路 33 号 4 座 1411 室	42.87	52	12130
季华东路 33 号 4 座 1412 室	52.62	63	11973
季华东路 33 号 4 座 1413 室	154.54	167	10806
季华东路 33 号 4 座 1414 室	63.84	76	11905
合 计	461.91	518	

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 2018 年 5 月 2 日起至 2019 年 5 月 1 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：二〇一八年五月二日