

上海市嘉定区曹安公路 1718 号 1217 室
办公房地产市场价值估价报告

卷号：沪大雄房估法 FSQ2018002346 号

1 式 6 册/第 1 册



上海大雄房地产估价有限公司
SHANGHAI DAXIONG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

本报告仅供估价委托人为本估价目的使用，使用权归估价委托人所有
未经估价委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2018 年 9 月 7 日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2018）委房评第 2046 号】的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第 23528 号案件所涉及的位于上海市嘉定区曹安公路 1718 号 1217 室办公房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，供浦东新区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市嘉定区曹安公路 1718 号 1217 室的办公房地产（其财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及室内固定装修），估价对象所在物业名称为“威隆大厦”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为黄■■■、商■■■，土地宗地号为嘉定区真新新村街道 2 街坊 22/2 丘，使用期限为 2006-11-1 至 2056-10-31 止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，宗地（丘）面积为 10522.00 平方米；房屋建筑面积为 85.24 平方米，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，竣工日期为 2010 年，房屋用途为办公，总层数为 16 层。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（抵押权人①：上海农村商业银行股份有限公司浦东分行；登记证明号：嘉 201113022733。抵押权人②：张■■■；登记证明号：嘉 201313055091）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：浦东新区人民法院、长宁区人民法院、上海市杨浦区人民法院）。

3. 价值时点

二〇一八年八月二十九日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 估价结果 | | 估价方法 | |
|------|-----------------------|----------------------|-----|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 166 （大写：壹佰陆拾陆万元整） | |
| | 单价（元/m ² ） | 19474 | |

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一八年九月十一日起至二〇一九年九月十日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一八年九月十一日