

上海国城土地房地产估价有限公司

## 房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2019-00705 号

“杨浦区安波路 533 弄 3 号 505 室”

办公 房地产

( 房地产司法拍卖估价 )

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：顾俊 ( 注册号：3120150033 )

夏滨 ( 注册号：3120130026 )

估价报告出具日期：2019年2月1日

上海国城土地房地产估价有限公司

# 上海市房地产估价报告摘要备案表



|                                                    |                            |                  |    |        |                                                                  |    |
|----------------------------------------------------|----------------------------|------------------|----|--------|------------------------------------------------------------------|----|
| 项目<br>基本<br>信息                                     | 房地产估价机构                    | 上海国城土地房地产估价有限公司  |    | 资质等级   | 一级                                                               |    |
|                                                    | 项目名称                       | 杨浦区安波路533弄3号505室 |    | 分户报告   | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |    |
|                                                    | 报告编号                       | 国城估字2019-00705号  |    | 出具报告日期 | 2019年02月01日                                                      |    |
|                                                    | 参与该项目的房<br>地产估价师姓名<br>及其作用 | 签字估价师(一)         | 顾俊 |        | 签字估价师(二)                                                         | 夏滨 |
|                                                    |                            | 其他估价师            |    |        |                                                                  |    |
|                                                    |                            | 法定代表人            | 龙浩 |        |                                                                  |    |
|                                                    |                            | 合作方              |    |        |                                                                  |    |
| 委托方                                                | 上海市高级人民法院                  |                  |    |        |                                                                  |    |
| 估价<br>对象<br>信息<br>(以<br>不动<br>产登<br>记系<br>统为<br>准) | 上海市 杨浦区 安波路533弄3号505室      |                  |    |        |                                                                  |    |
| 估价<br>目的                                           | 估价对象                       | 土地面积             |    | 建筑面积   | 210.37平方米                                                        |    |
|                                                    | 居住类                        |                  |    |        |                                                                  |    |
| 估价<br>结果                                           | 非居住类                       | 办公楼              |    |        |                                                                  |    |
|                                                    | 估价服务                       | 拍卖               |    |        |                                                                  |    |
|                                                    | 价值时点                       | 2019年01月21日      |    |        |                                                                  |    |
|                                                    | 评估总价                       | 3808000(元)       |    |        |                                                                  |    |
|                                                    | 评估单价                       | 18100(元/平方米)     |    |        |                                                                  |    |

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第14002号一案标的物，詹惠洲、郑姿拥有的杨浦区安波路533弄3号505室办公房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

**估价对象：**

坐落：杨浦区安波路533弄3号505室

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在小区名称：海上硕和城；

建筑面积：210.37平方米；用途：办公；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2019年1月21日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

**总价：**人民币叁佰捌拾万捌仟元整 (RMB380.8万元)

**地上建筑面积单价：**人民币壹万捌仟壹佰元整 (RMB18100元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：龙浩

2019年2月1日