

房地产估价报告

估价报告编号： 沪城估(2019)(估)字第00252号

估价项目名称： 上海市浦东新区申港街道申港大道161
弄43、44号1层及环湖西二路588号349
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)
袁逸文(注册号：3120120014)

估价报告出具日期： 2019年2月28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

本次评估范围为上海市浦东新区申港街道申港大道161弄43、44号1层及环湖西二路588号349室房地产。所在物业名称为“广昊世纪大厦”，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港潮房地产开发有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为办公，宗地号为申港街道1街坊175丘，所属宗地(丘)面积为12861.00平方米，土地使用期限自2007年4月16日至2057年4月15日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高9层，竣工于2010年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，申港大道161弄43、44号1层建筑面积为166.50平方米、环湖西二路588号349室建筑面积为63.13平方米。估价对象室内为毛坯状态。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海农村商业银行股份有限公司浦东分行）。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年1月21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

本次估价采用比较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：

房地产总价：人民币 伍佰叁拾玖万元整；

(RMB 5,390,000 元)

建筑面积均价：**RMB 23473 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2019年2月28日起至2020年2月27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：二〇一九年二月二十八日

关于上海市浦东新区申港大道街道申港大道 161 弄 43、44 号 1 层及环湖西二路 588 号 349 室房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2019)函字第 0404 号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于 2019 年 1 月 21 日接受上海市高级人民法院的委托【沪高法(2019)委房评第 204 号】，对贵院受理的(2018)沪 0115 执 23661 号一案所涉标的物(上海市浦东新区申港大道街道申港大道 161 弄 43、44 号 1 层及环湖西二路 588 号 349 室，以下简称“估价对象”)的房地产进行了估价，并于 2019 年 2 月 28 日出具了编号为沪城估(2019)(估)字第 00252 号的估价报告。评估报告已送达贵院。

估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2019 年 1 月 21 日)的房地产市场价格合计为：人民币 伍佰叁拾玖万元整(RMB 5,390,000.00)。估价结果明细详见如下：

币种：人民币

序号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	评估总价(万元)	评估单价(元/m ²)
1	申港大道 161 弄 43、44 号 1 层	166.50	397	23844
2	环湖西二路 588 号 349 室	63.13	142	22493
	合计	229.63	539	

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年三月二十日

