

关于《上海市杨浦区国宾路 18 号 1001 室办公房地产
价值评估报告》的报告延期补充说明

上海市静安区人民法院：

我公司接受高院委托，对上海市杨浦区国宾路 18 号 1001 室办公房地产市场价值进行了估价，估价报告已提交贵院，报告有效期截止日期为二〇一八年五月七日止。现根据贵院要求，对估价对象进行报告延期补充说明，价值时点为二〇一七年五月八日，估价结论如下：

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：

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		5343 (大写:人民币伍仟叁佰肆拾叁万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)		33321

说明：1、本补充说明一式六份；

2、本补充说明须结合原估价报告使用，同时有效期延长至二〇二〇年四月十七止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇一九年四月十八日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）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，对上海市杨浦区国宾路 18 号 1001 室办公房地产价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1、估价目的

受上海市高级人民法院委托，评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供静安区人民法院审理案件参考。

2、估价对象

估价对象坐落于上海市杨浦区国宾路 18 号 1001 室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海华秦投资管理有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为商业、办公，使用权取得方式为出让，土地宗地号为杨浦区五角场街道 309 街坊 7/1 丘，宗地（丘）面积为 60200.00 平方米；房屋建筑面积为 1603.50 平方米，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，总层数为 24 层，竣工日期为 2007 年。

估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市静安支行，登记证明号：杨 201210008612，备注：最高债权限额：56058400 元，债权发生期间 2012 年 7 月 1 日至 2013 年 7 月 1 日。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，

登记证明号：杨 201610001183，限制人：上海市静安区人民法院。)。

3、价值时点

二〇一七年五月八日（实地查勘之日）

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和收益法进行评估。

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。估价结果如下：

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

相关结果 \ 估价方法		比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	5343 (大写:人民币伍仟叁佰肆拾叁万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)	33321

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。

本报告仅供上海市静安区人民法院提供价格参考。

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，即二〇一七年五月八日起至二〇一八年五月七日止。

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：二〇一七年五月八日



- 一、估价委托人
- 二、房地产估价机构
- 三、估价目的
- 四、估价对象
- 五、价值时点
- 六、价值类型
- 七、估价依据
- 八、估价方法
- 九、估价结果
- 十、注册房地产估价师
- 十一、实地查勘照片
- 十二、估价作业日期
- 十三、估价报告
- 附件
- 1. 估价委托书（委托方盖章原件）复印件
- 2. 估价对象位置平面图
- 3. 估价对象实地查勘照片及相关照片
- 4. 估价对象权属证明复印件
- 5. 估价所依据的其他文件资料
- 6. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 7. 注册房地产估价师职业资格证书复印件
- 8. 估价师信息表