

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2019)(估)字第00779号

估价项目名称：上海市虹口区公平路761号8A室办公及761号

地下1层车位(人防)4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)

王春樵(注册号：3120050057)

估价报告出具日期：2019年4月12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

本次评估范围为虹口区公平路 761 号 8A 室办公及 761 号地下 1 层车位（人防）4 房地产。所在物业名称为“虹业大楼”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为李贻才，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，土地用途为综合，宗地号为虹口区嘉兴路街道 142 街坊 1/2 丘，所属宗地（丘）面积为 1869 平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 12 层，竣工于 2000 年。估价对象房屋类型为办公楼、其他，房屋用途为办公、特种用途（地下车位），建筑面积为 192.84 平方米（其中 8A 室建筑面积为 154.75 平方米，地下 1 层车位建筑面积 38.09 平方米）。估价对象室内已装修。

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

市闸北区人民法院、上海市虹口区人民法院、上海市普陀区人民法院、上海市静安区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国银行股份有限公司上海市普陀支行、俞伟）。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3月25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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币叁佰伍拾万元整

(RMB3,500,000元)

明细见下表：

| 房屋坐落 | 建筑面积 (平方米) | 评估总价 (元) | 评估单价 (元/平方米) |
|--------------------|---------------|-------------|-----------------|
| 公平路761号8A室 | 154.75 | 3,230,000 | 20,872 |
| 公平路761号地下1层车位(人防)4 | 38.09 | 270,000 | 7,088 |
| 合计 | 192.84 | 3,500,000 | — |

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本次估价报告中考虑到地下停车库物业用途的特殊性，单个地下车位价值以总价的形式体现，每平方米建筑面积单价仅作参考。

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4月12日起至2020年4月11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：二〇一九年四月十二日

