

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对嘉定区人民法院受理的（2018）沪0114执恢253号一案标的物，上海星裕置业有限公司拥有的嘉定区回城南路1128号（不含15、16层）商业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：嘉定区回城南路1128号（不含15、16层）

财产范围：房屋及相应的土地使用权

合计建筑面积：12838.35平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2019年2月25日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、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：人民币捌仟玖佰捌拾柒万元整（RMB8987万元）

地上建筑面积平均单价：人民币柒仟元整（RMB7000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4月24日



上海东方投资监理有限公司

沪高法（2019）委工审第 201 号鉴定意见书

“东方”（2018）沪 0114 执恢 253 号

一、基本情况

委托人：上海市高级人民法院

委托鉴定事项：上海星裕置业有限公司名下的坐落于上海市嘉定区回城南路 1128 号不动产的汽车坡道及地下室水损残值的工程审价

受理日期：2019 年 3 月 11 日

鉴定材料：相关当事人已提交

鉴定日期：2019 年 3 月 25 日~2019 年 4 月 2 日

鉴定地点：上海市嘉定区回城南路 1128 号

在场人员：

鉴定方：我司鉴定人员 2 人

二、基本案情

我司受上海市高级人民法院委托，对上海星裕置业有限公司名下的坐落于上海市嘉定区回城南路 1128 号不动产的汽车坡道及地下室水损残值进行工程审价。

三、资料摘要

1、上海市高级人民法院委托司法鉴定函（沪高法（2019）委工审第 201 号）

2、法院提供的 2012 年 3 月 1 日由上海中世建设咨询有限公司出具的《关于上海市嘉定区嘉定工业园区回城南路 1128 号地下室及汽车坡道项目工程造价司法鉴定意见书》



3、上海市建筑和装饰工程预算定额（2000）、上海市安装工程预算定额（2000）及相关规定

4、工程造价鉴定人的工作经验

四、鉴定过程

本次鉴定意见书依据 2012 年 3 月 1 日由上海中世建设咨询有限公司出具的《关于上海市嘉定区嘉定工业园区回城南路 1128 号地下室及汽车坡道项目工程造价司法鉴定意见书》中的工程范围进行的工程审价。

五、分析说明

1、关于工程鉴定意见书中工程量计算的说明

我司鉴定人员于 2019 年 3 月 25 日到本案现场进行了实际踏勘核实，并依据 2012 年 3 月 1 日由上海中世建设咨询有限公司出具的《关于上海市嘉定区嘉定工业园区回城南路 1128 号地下室及汽车坡道项目工程造价司法鉴定意见书》中的工程量而得到的本次鉴定意见书的工程量。

2、关于工程鉴定意见书中人工单价及材料单价的说明

本次鉴定意见书中人工单价和材料单价均按照 2012 年 3 月 1 日由上海中世建设咨询有限公司出具的《关于上海市嘉定区嘉定工业园区回城南路 1128 号地下室及汽车坡道项目工程造价司法鉴定意见书》中的人工单价和材料单价执行。

3、关于工程鉴定意见书中套用费率的说明

本次鉴定意见书综合费用、规费及税金均按照（沪建市管[2010]29号）文件相应费率计取，安全防护、文明施工措施费按照（沪建交



[2006]445号)文件相应费率计取。

六、鉴定意见

序号	项目名称	鉴定金额(元)	残值(元)	备注
1	上海星裕置业有限公司名下的坐落于上海市嘉定区回城南路1128号不动产的汽车坡道及地下室水损残值	7,020,929.21	1,426,126.25	



七、附件

鉴定人:

郑永新

(签名或盖章)



孟庆怀

(签名或盖章)



上海东方投资监理有限公司

二〇一九年四月八日



- 1、折旧说明
- 2、鉴定意见书 (共 8 页)
- 3、鉴定意见书征求意见函
- 4、委托司法鉴定函



折旧说明:

本案进行折旧，因本案涉案工程长期浸泡在水中，整个工程质量会受到影响，因此我司经综合考虑后建议法庭根据实际情况将折旧年限确定为 16 年，残值率为 0%，折旧起始日期为 2006 年 7 月 1 日开始计算，折旧截止日期为 2019 年 3 月 31 日，折旧期为 153 个月。另外，其中有部分工程项目已经损坏，已经损坏部分项目不计取工程造价和残值。本案涉案工程残值具体计算方法详见附件一《沪高法（2019）委工审第 201 号上海星裕置业有限公司名下的坐落于上海市嘉定区回城南路 1128 号不动产的汽车坡道及地下室水损残值费用计算明细表》，则鉴定金额为 7,020,929.21 元，残值为 1,426,126.25 元。

仅供法庭参考。

沪高法（2019）委工审第201号
 上海星裕置业有限公司名下的坐落于上海市嘉定区回城南路
 1128号不动产的汽车坡道及地下室水损残值
 造价鉴定汇总表

单位：元

序号	工程名称	2012年3月1日上海中世建设咨询有限公司出具司法鉴定意见书审核价	鉴定金额	残值	备注
1	装饰工程	8,650,127.00	7,020,929.21	1,426,126.25	
2	安装工程	951,312.00	-	-	
	合 计	9,601,439.00	7,020,929.21	1,426,126.25	

3 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。

4 估价对象

4.1 估价对象范围

本次估价对象为嘉定区回城南路 1128 号（不含 15、16 层）商业房地产（房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修）。

4.2 估价对象基本状况

坐落：嘉定区回城南路 1128 号（不含 15、16 层）；

合计建筑面积：12838.35 平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

4.3 房地产登记和权利状况

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象登记状况如下：

权利人：上海星裕置业有限公司

共有人：——

房地坐落：嘉定区回城南路 1128 号（不含 15、16 层）

土地状况：

权属性质：国有建设用地使用权 使用权来源：出让

用途：商业

地号：嘉定区嘉定工业区 139 街坊 7 丘

宗地（丘）面积：68580

使用期限：2004 年 4 月 28 日至 2044 年 4 月 27 日止

总面积：2500

其中独用面积：——

分摊面积：——

房屋状况：

幢号	部位	建筑面积	层数	房屋类型	房屋结构	产权来源	竣工日期
1128号	101	338.28	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	102	498.85	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	301	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	302	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	303	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	304	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	305	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	306	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	307	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	308	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	309	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	310	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	311	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	312	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	313	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	314	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	315	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	316	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	317	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	318	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	319	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	320	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	321	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	401	43.87	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	402	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	403	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	404	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	405	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	406	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	407	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	408	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	409	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	410	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	411	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	412	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	413	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	414	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	415	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	416	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	417	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	418	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	419	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	420	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	421	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	501	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	502	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	503	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	504	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	505	42.81	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	506	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	507	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	508	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	509	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	510	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	511	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	512	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	513	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	514	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	515	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	516	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	517	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	518	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	519	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	520	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	521	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	601	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	602	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	603	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	604	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	605	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	606	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	607	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	608	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	609	42.81	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	610	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	611	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	612	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	613	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	614	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	615	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	616	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	617	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	618	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	619	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	620	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	621	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	701	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	702	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	703	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	704	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	705	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	706	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	707	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	708	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	709	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	710	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	711	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	712	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	713	42.81	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	714	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	715	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	716	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	717	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	718	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	719	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	720	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	721	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	801	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	802	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	803	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	804	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	805	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	806	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	807	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	808	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	809	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	810	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	811	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	812	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	813	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	814	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	815	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	816	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	817	42.81	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	818	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	819	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	820	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	821	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	901	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	902	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	903	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	904	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	905	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	906	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	907	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	908	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	909	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	910	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	911	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	912	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	913	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	914	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	915	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	916	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	917	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	918	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	919	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	920	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	921	43.87	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	1001	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1002	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1003	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1004	42.73	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1005	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1006	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1007	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1008	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1009	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1010	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1011	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1012	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1013	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1014	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1015	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1016	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1017	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1018	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1019	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1020	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1021	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1101	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1102	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1103	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1104	42.3	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	1105	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1106	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1107	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1108	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1109	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1110	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1111	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1112	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1113	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1114	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1115	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1116	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1117	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1118	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1119	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1120	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1121	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1201	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1202	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1203	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1204	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1205	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1206	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1207	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1208	42.56	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	1209	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1210	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1211	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1212	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1213	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1214	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1215	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1216	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1217	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1218	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1219	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1220	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1221	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1301	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1302	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1303	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1304	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1305	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1306	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1307	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1308	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1309	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1310	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1311	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1312	42.56	18	商场	钢混	新建	2009

1128 号	1313	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1314	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1315	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1316	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1317	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1318	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1319	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1320	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1321	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1401	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1402	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1403	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1404	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1405	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1406	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1407	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1408	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1409	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1410	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1411	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1412	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1413	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1414	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1415	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128 号	1416	42.56	18	商场	钢混	新建	2009

1128号	1417	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1418	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1419	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1420	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1421	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1701	43.87	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1702	43.61	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1703	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1704	42.3	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1705	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1706	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1707	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1708	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1709	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1710	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1711	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1712	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1713	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1714	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1715	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1716	42.56	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1717	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1718	45.95	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1719	42.81	18	商场	钢混	新建	2009
1128号	1720	42.81	18	商场	钢混	新建	2009

1128 号	1721	43.87	18	商场	钢混	新建	2009	
1128 号	1801	130.72	18	商场	钢混	新建	2009	
1128 号	1802	130.72	18	商场	钢混	新建	2009	
合计		12838.35						-

面积单位：平方米

注：根据嘉定区不动产登记事务中心提供的《上海市房地产登记簿》，估价对象包含 15、16 层，但根据受理法院提供的《上海市嘉定区人民法院民事判决书》复印件，估价对象 15、16 层权属已被判决转移，但未办理过户。上表不含 15、16 层（即 1501-1521 室、1601-1621 室）。

房地产权证号：嘉 2009031351

房地产他项状况信息：详见报告附件

房地产权利限制信息：详见报告附件

4.4 估价对象实物状况

4.4.1 土地基本状况

估价对象为嘉定区回城南路 1128 号（不含 15、16 层），宗地所在位置：东至裕民路，南至回城南路，西至阳川路，北至招贤路，所在宗地形状：较规则的几何形状。

估价对象土地使用年限：2004 年 4 月 28 日至 2044 年 4 月 27 日止；所在宗地土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

4.4.2 建筑物状况

估价对象所在建筑物为地上 18 层的建筑，建筑物建筑结构为钢混，竣工于 2009 年；估价对象为 1-14 层、17-18 层，，合计建筑面积 12838.35 平方米。配有水、电、通讯等基本配套设施。

根据注册房地产估价师的现场查勘，估价对象室内基本含门、窗等基本装修，地面及墙面基本为毛坯状况。估价对象所在建筑物维护状况