

上海市虹口区吴淞路 308 号
(耀江国际广场) 1304 室办公
房地产司法估价报告

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师(注册号)：孙远见 (3120180025)

王 斐 (3120120056)

估价报告出具日期：二〇一九年十月十日

估价报告编号：沪富估报(2019)第 448 号

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海富申房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市虹口区吴淞路308号（耀江国际广场）1304室办公房地产司法估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪富估报（2019）第0448号		出具报告日期	2019年10月10日	
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师（一）	孙远见		签字估价师（二）	王斐
		其他估价师				
		法定代表人	龚道刚			
合作方						
委托方	上海市高级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 虹口区 吴淞路308号1304室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	195.53平方米	
		居住类				
	非居住类	办公楼				
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2019年09月02日				
	评估总价	4913800(元)				
	评估单价	25131(元/平方米)				

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为浦东新区人民法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的(2014)浦执字第12548号一案所涉及的标的物：上海市虹口区吴淞路1304室办公房地产，权利人：阮建军、李玉娇，土地权属性质为国有，土地用途为综合，宗地（丘）号为虹口区乍浦路街道48街坊1/1丘，宗地（丘）面积为21305.00平方米；房屋类型为办公楼，建筑面积195.53平方米，部位：1304，房屋结构为钢混，共28层，2008年竣工的房地产。

三、价值时点：2019年9月2日。

四、价值类型：房地产市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、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2019年9月2日房地产市场价值为人民币肆佰玖拾壹万叁仟捌佰元整（RMB4,913,800），折合每平方米建筑面积单价为人民币25131元。

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约，欲了解估价的详细情况，请估价使用人全



无明显破损现象, 物业管理较好, 估价对象房屋新旧状况为一般。

估价对象吴淞路 308 号 1304 室, 为该建筑物的 13 层整层, 1304 室位于东北侧, 层高约 3.2 米, 电梯、管道井、设备间位于楼层平面的中间, 外围部分为办公区域。

(2) 建筑结构: 房屋结构为钢混。

(3) 设施设备: 楼栋设有电梯、消防设备。

(4) 装饰装修: 估价对象内部有装修。东西两侧朝电梯口处分别设有前台, 地面铺复合木地板、墙面刷乳胶漆、天花板石膏板吊顶, 内部有铝合金玻璃隔断成若干小会议室。

(5) 建成时间、新旧程度: 2008 年、一般。

(6) 维护状况: 由物业公司进行日常管理、维修、保养, 房屋基础状况良好, 无不均匀沉降, 屋面无渗漏, 墙面平整, 无明显裂缝, 地面平整无严重磨损, 门窗无破损, 开关灵活。未发现房屋大修记录, 房屋基本完好。

(7) 其他: 防水、保温、隔热、隔声、采光、日照情况正常, 围墙、绿化道路等附属设施完善。

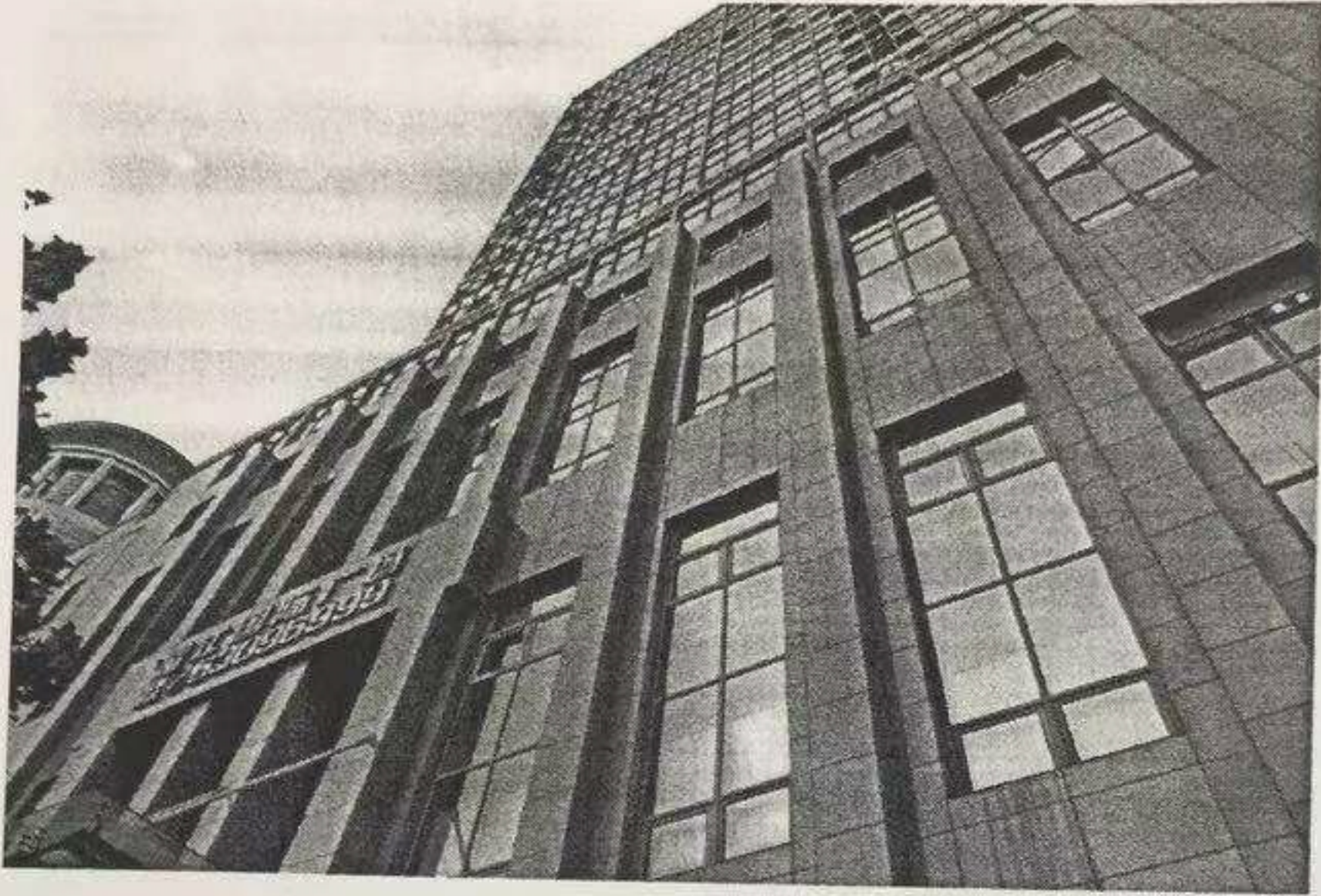
于价值时点, 估价对象虹口区吴淞路 308 号 1304 室使用状态为出租。

3、权益状况描述

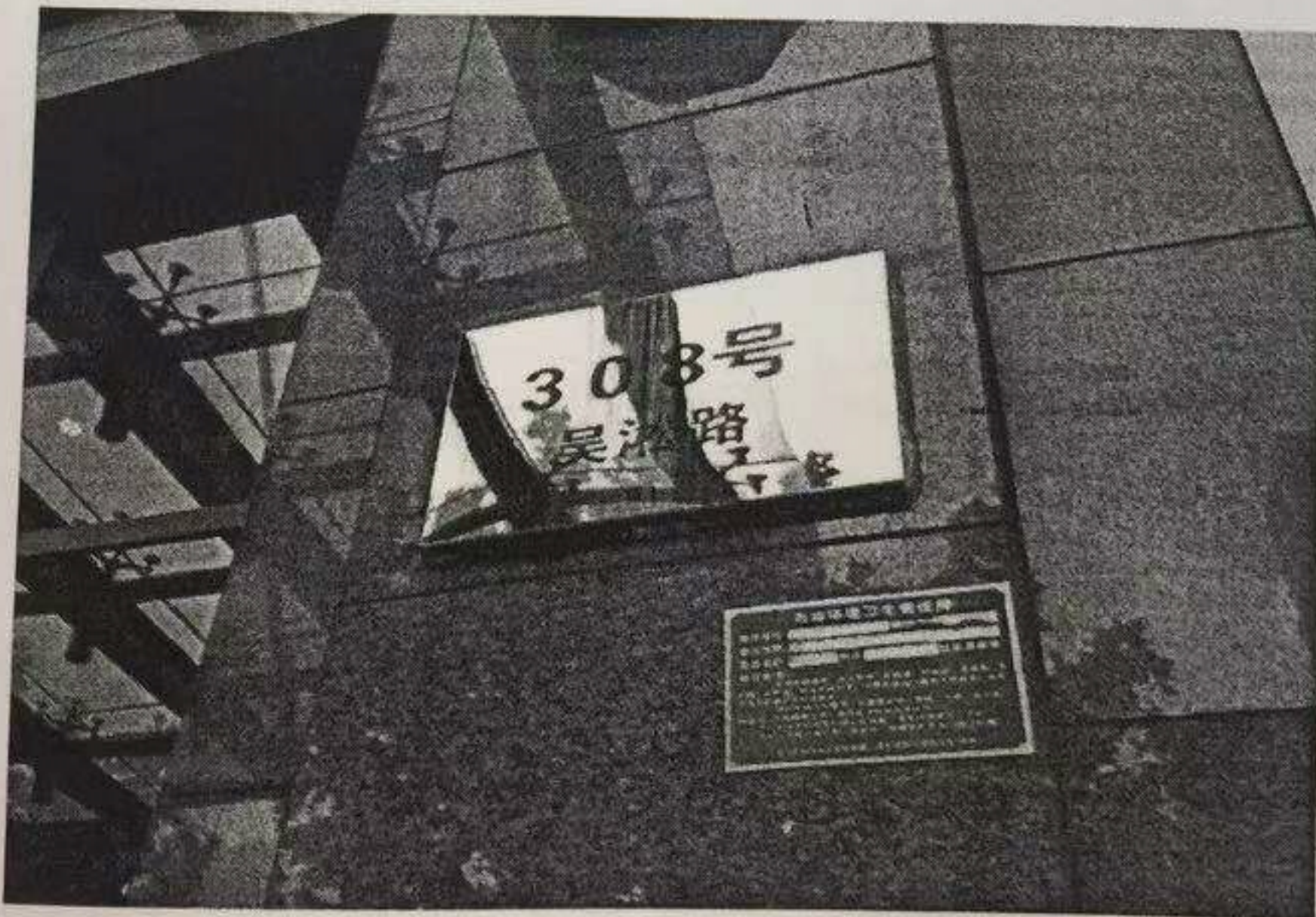
1) 土地状况信息:

土地坐落	吴淞路 308 号 1304 室		
土地宗地号	虹口区乍浦路街道 48 街坊 1/1 丘		
使用期限	2002-4-10 至 2052-4-9 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	综合
宗地(丘)面积	21305.00 m ²	使用权面积	0.00 m ²
独用面积	0 m ²	分摊面积	0 m ²
权利人	阮建军、李玉娇		
房地产权证号	虹 2011007518		

吴淞路308号1304室房地产照片资料1



外立面



门牌号