

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	上海大雄房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市奉贤区南奉公路8509弄28号1209室办公房地产市场价值估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	大雄房估法FSQ2019001933号		出具报告日期	2019年06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)	顾勇刚		签字估价师(二)	王军
		其他估价师				
		法定代表人	胡耀清			
		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 奉贤区 南奉公路8509弄28号1209室			
		估价对象	土地面积		建筑面积	77.88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05月29日				
	评估总价	1330000(元)				

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估法 FSQ2019001933 号

估价项目名称： 上海市奉贤区南奉公路 8509 弄 28 号
1209 室办公房地产市场价值估价

估价委托人： 上海市高级人民法院

房地产估价机构： 上海大雄房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 顾勇刚 注册号： 3120100008

王 军 注册号： 3120140056

估价报告出具日期： 二〇一九年六月十日

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【委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第1351号]】，按照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》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对奉贤区人民法院受理的（2016）沪0120执1515号案件所涉及的位于上海市奉贤区南奉公路8509弄28号1209室办公房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供奉贤区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市奉贤区南奉公路8509弄28号1209室的办公房地产（其财产范围包括房屋建筑物所有权、相应的国有土地使用权、室内设定的固定装修及附属设施设备），物业名称为“南方国际中心大厦（总部1号C栋）”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为孙[]，土地宗地号为奉贤区江海镇12街坊34/21丘，使用期限为2013-2-24至2044-12-30止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商业，宗地（丘）面积为65086.20平方米；房屋具体状况详见下表：

部位	建筑面积(m ²)	房屋结构	房屋类型	房屋用途	总层数	竣工日期
1209	77.88	钢混	办公楼	办公	12	2012年

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（部位：1209；抵押权人：上海农商银行奉贤支行）；估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市奉贤区人民法院、上海市宝山区人民法院、上海市长宁区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市徐汇区人民法院）。

租约限制：估价对象现出租使用。估价对象权利人于 2015 年 10 月 15 日与承租人汪雨房产经纪事务所签订了“租房协议书”：租期自 2015 年 10 月 15 日起至 2035 年 10 月 14 日结束，总计 240 个月。租金标准为每月人民币三千元整，甲方每次收取 120 个月房租，金额为 360000.00 元，甲方在每次房租到期日前十天到乙方处收取房租。

3. 价值时点

二〇一九年五月二十九日（实地查勘期）

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、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。

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

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	133.00 (大写: 壹佰叁拾叁万元整)	
	单价（元/m ² ）	17078	

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。

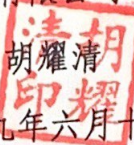
本报告仅为上海市奉贤区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一九年六月十日起至二〇二〇年六月九日止。



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：二〇一九年六月十日

关于《上海市奉贤区南奉公路 8509 弄 28 号 1209 室办公 房地产市场价值评估报告》的报告延期补充说明

奉贤区人民法院：

我公司接受高院的委托 [沪高法(2019)委房评第 1351 号]，对贵院受理的(2016)沪 0120 执 1515 号案件所涉及的位于上海市奉贤区南奉公路 8509 弄 28 号 1209 室办公房地产市场价值进行了估价，报告有效期至二〇二〇年六月九日止。现根据贵院要求，对估价对象进行报告延期补充说明，价值时点为二〇一九年五月二十九日，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：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法	收益法
评估价值	总价(万元)	133.00		
		(大写：壹佰叁拾叁万元整)		
	单价(元/m ²)	17078		

- 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，同时有效期延长至二〇二一年六月九日止。

上海大雄房地产估价有限公司
二〇二〇年六月十日

