

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	上海市静安区延平路121号、武定路1123、1125、1127号121幢4层A办公楼等131套商办涉执房地产处置司法评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	大雄房估法FSQ2020004472号		出具报告日期	2020年11月06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	上海市第二中级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 静安区 延平路121号、武定路1123、1125、1127号121幢4层A办公楼等131套商办				
	估价对象	土地面积		建筑面积	38757.03平方米	
	居住类					
	非居住类	商办				
	估价目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2020年10月22日				
	评估总价	1434190000(元)				

致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托鉴定书[(2020)沪02执1078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》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899)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，对贵院受理的(2020)沪02执1078号案件所涉及的位于上海市静安区延平路121号、武定路1123、1125、1127号121幢4层A办公楼等131套商办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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市静安区延平路121号、武定路1123、1125、1127号121幢4层A办公楼等131套商办房地产(财产范围包括房屋所有权、设定的室内固定装修、相应分摊的国有土地使用权及附属设施设备)，所在物业名称为“三和大厦”，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 有限公司；土地宗地号为静安区曹家渡街道117街坊28/1丘，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，土地用途为综合，宗地(丘)面积为25801.00平方米；房屋总计单元131套，总建筑面积为38757.03平方米，具体详

见房屋状况及产权人信息摘录汇总表。

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、房屋租赁（部分）、权利限制 5 类登记簿信息，详见登记簿信息附件。

3. 价值时点

二〇二〇年十月二十二日（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、标准价调整法进行评估。

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

估价对象及结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
---------	------	----------------

121 幢 4 层 A (办公标准房屋)	总价 (万元)	882
	单价 (元/m ²)	34996
121 幢 底层 A (商场标准房屋)	总价 (万元)	2247
	单价 (元/m ²)	78388
131 套单元 汇总评估价值	总值 (万元)	143419 (大写: 壹拾肆亿叁仟肆佰壹拾玖万元整)

【估价结果分户一览表】详见附件。

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。

本报告仅为上海市第二中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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, 即二〇二〇年十一月六日起至二〇二一年十一月五日止。

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: 二〇二〇年十一月六日

附件：【估价结果分户一览表】

序号	坐落	部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	总价 (万元)	折合单价 (元/平方米)
----	----	----	---------------	------	------------	-----------------

106	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 A	252.03	办公楼	970	38487
107	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 B	241.82	办公楼	931	38500
108	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 C	261.35	办公楼	1006	38492
109	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 D	252.03	办公楼	970	38487
110	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 E	261.35	办公楼	1006	38492
111	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 F	241.82	办公楼	931	38500
112	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 A	252.03	办公楼	970	38487
113	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 B	241.82	办公楼	931	38500
114	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 C	261.35	办公楼	1006	38492
115	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 D	252.03	办公楼	970	38487
116	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 E	261.35	办公楼	1006	38492
117	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 F	241.82	办公楼	931	38500
118	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 A	233.2	办公楼	898	38508
119	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 B	220.15	办公楼	847	38474
120	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 C	238.36	办公楼	918	38513
121	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 D	233.2	办公楼	898	38508
122	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 E	238.36	办公楼	918	38513

联系地址：上海市长宁区中山西路 1279 弄 6 号 732 室 电话：59521223 传真：59521709

上海大雄房地产估价有限公司

123	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 F	220.15	办公楼	847	38474
-----	--------------------------------	--------	--------	-----	-----	-------

126	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 A	233.2	办公楼	898	38508
127	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 B	220.15	办公楼	847	38474
128	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 C	238.36	办公楼	918	38513
129	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 D	233.2	办公楼	898	38508
130	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 E	238.36	办公楼	918	38513
131	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 F	220.15	办公楼	847	38474
合计			38757.03		143419	