

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FSQ2022001120号		出具报告日期	2022年06月30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				
	估价对象	土地面积		建筑面积	38757.03平方米	
	居住类					
	非居住类	办公楼 商场 其他				
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2022年06月21日				
	评估总价	1450310000(元)				

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 大雄房估法 FSQ2022001120 号

估价项目名称： 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

估价委托人： 上海市第二中级人民法院

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： 王 军 注册号： 3120140056
顾勇刚 注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇二二年六月三十日

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[(2022)沪02委鉴第12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三和房地产有限公司；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

二〇二二年六月二十一日（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)	885
	单价 (元/m ²)	35115
121 幢 底层 A (商场标准房屋)	总价 (万元)	2357
	单价 (元/m ²)	82226
131 套 单元 汇总评估价值	总值 (万元)	145031 (大写:壹拾肆亿伍仟零叁拾壹万元整)

【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。

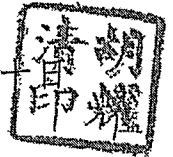
本报告仅为上海市第二中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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, 即二〇二二年六月三十日起至二〇二三年六月二十九日止。

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: 二〇二二年六月三十日



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)
1	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	保龄球馆	1133.31	其他	4380	38648
2	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	2 层办公	2430.53	办公楼	8023	33009
3	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	3 层办公	2589.22	办公楼	8547	33010
4	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	4 层 A	252.03	办公楼	885	35115
5	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	4 层 B	257.25	办公楼	903	35102
6	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	4 层 C	276.78	办公楼	972	35118
7	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	4 层 D	252.03	办公楼	885	35115
8	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	4 层 E	276.78	办公楼	972	35118
9	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	4 层 F	65.17	办公楼	229	35139
10	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	5 层 A	252.03	办公楼	885	35115
11	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	5 层 B	257.25	办公楼	903	35102
12	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	5 层 C	276.78	办公楼	972	35118
13	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	5 层 D	252.03	办公楼	885	35115
14	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	5 层 E	276.78	办公楼	972	35118
15	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	5 层 F	257.25	办公楼	903	35102
16	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	6 层 A	252.03	办公楼	885	35115
17	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	6 层 B	257.25	办公楼	903	35102
18	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	6 层 C	276.78	办公楼	972	35118
19	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	6 层 D	252.03	办公楼	885	35115
20	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	6 层 E	276.78	办公楼	972	35118
21	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	6 层 F	257.25	办公楼	903	35102
22	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	7 层 A	252.03	办公楼	885	35115
23	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	7 层 B	257.25	办公楼	903	35102
24	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	7 层 C	276.78	办公楼	972	35118
25	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	7 层 D	252.03	办公楼	885	35115
26	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	7 层 E	276.78	办公楼	972	35118
27	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	7 层 F	257.25	办公楼	903	35102
28	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	9 层 A	269.05	办公楼	945	35124
29	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	9 层 B	257.25	办公楼	903	35102
30	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	9 层 C	276.78	办公楼	972	35118
31	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	9 层 D	269.05	办公楼	945	35124
32	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	9 层 E	276.78	办公楼	972	35118
33	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	9 层 F	257.25	办公楼	903	35102
34	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	10 层 A	269.05	办公楼	992	36870
35	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	10 层 B	257.25	办公楼	949	36890
36	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	10 层 C	276.78	办公楼	1021	36889
37	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	10 层 D	269.05	办公楼	992	36870
38	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	10 层 E	276.78	办公楼	1021	36889

联系地址：上海市长宁区中山西路 1279 弄 6 号 626 室 电话：59521223 传真：59521709

上海大雄房地产估价有限公司

39	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	10 层 F	257.25	办公楼	949	36890
40	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	11 层 A	269.05	办公楼	992	36870
41	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	11 层 B	257.25	办公楼	949	36890
42	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	11 层 C	276.78	办公楼	1021	36889
43	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	11 层 D	269.05	办公楼	992	36870
44	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	11 层 E	276.78	办公楼	1021	36889
45	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	11 层 F	257.25	办公楼	949	36890
46	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	12 层 A	269.05	办公楼	992	36870
47	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	12 层 B	257.25	办公楼	949	36890
48	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	12 层 C	276.78	办公楼	1021	36889
49	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	12 层 D	269.05	办公楼	992	36870
50	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	12 层 E	276.78	办公楼	1021	36889
51	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	12 层 F	257.25	办公楼	949	36890
52	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	15 层 A	252.03	办公楼	929	36861
53	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	15 层 B	241.82	办公楼	892	36887
54	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	15 层 C	261.35	办公楼	964	36885
55	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	15 层 D	252.03	办公楼	929	36861
56	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	16 层 E	261.35	办公楼	964	36885
57	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	16 层 F	241.82	办公楼	892	36887
58	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	16 层 A	252.03	办公楼	929	36861
59	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	16 层 B	241.82	办公楼	892	36887
60	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	16 层 C	261.35	办公楼	964	36885
61	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	16 层 D	252.03	办公楼	929	36861
62	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	16 层 E	261.35	办公楼	964	36885
63	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	16 层 F	241.82	办公楼	892	36887
64	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	17 层 A	252.03	办公楼	929	36861
65	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	17 层 B	241.82	办公楼	892	36887
66	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	17 层 C	261.35	办公楼	964	36885
67	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	17 层 D	252.03	办公楼	929	36861
68	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	17 层 E	261.35	办公楼	964	36885
69	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	17 层 F	241.82	办公楼	892	36887
70	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	18 层 A	252.03	办公楼	929	36861
71	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	18 层 B	241.82	办公楼	892	36887
72	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	18 层 C	261.35	办公楼	964	36885
73	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	18 层 D	252.03	办公楼	929	36861
74	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	18 层 E	261.35	办公楼	964	36885
75	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	18 层 F	241.82	办公楼	892	36887
76	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	19 层 A	252.03	办公楼	929	36861
77	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	19 层 B	241.82	办公楼	892	36887
78	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	19 层 C	261.35	办公楼	964	36885
79	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	19 层 D	252.03	办公楼	929	36861
80	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	19 层 E	261.35	办公楼	964	36885

联系地址：上海市长宁区中山西路 1279 弄 6 号 626 室 电话：59521223 传真：59521709

上海大雄房地产估价有限公司

81	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	19 层 F	241.82	办公楼	892	36887
82	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	20 层 B	241.82	办公楼	934	38624
83	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	21 层 A	252.03	办公楼	974	38646
84	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	21 层 B	241.82	办公楼	934	38624
85	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	21 层 C	261.35	办公楼	1010	38645
86	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	21 层 D	252.03	办公楼	974	38646
87	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	21 层 E	261.35	办公楼	1010	38645
88	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	21 层 F	241.82	办公楼	934	38624
89	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	22 层 B	241.82	办公楼	934	38624
90	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	22 层 C	261.35	办公楼	1010	38645
91	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	22 层 D	252.03	办公楼	974	38646
92	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	22 层 E	261.35	办公楼	1010	38645
93	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	22 层 F	241.82	办公楼	934	38624
94	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	25 层 A	252.03	办公楼	974	38646
95	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	25 层 B	241.82	办公楼	934	38624
96	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	25 层 C	261.35	办公楼	1010	38645
97	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	25 层 D	252.03	办公楼	974	38646
98	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	25 层 E	261.35	办公楼	1010	38645
99	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	25 层 F	241.82	办公楼	934	38624
100	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	26 层 A	252.03	办公楼	974	38646
101	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	26 层 B	241.82	办公楼	934	38624
102	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	26 层 C	261.35	办公楼	1010	38645
103	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	26 层 D	252.03	办公楼	974	38646
104	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	26 层 E	261.35	办公楼	1010	38645
105	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	26 层 F	241.82	办公楼	934	38624
106	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 A	252.03	办公楼	974	38646
107	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 B	241.82	办公楼	934	38624
108	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 C	261.35	办公楼	1010	38645
109	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 D	252.03	办公楼	974	38646
110	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 E	261.35	办公楼	1010	38645
111	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	27 层 F	241.82	办公楼	934	38624
112	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 A	252.03	办公楼	974	38646
113	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 B	241.82	办公楼	934	38624
114	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 C	261.35	办公楼	1010	38645
115	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 D	252.03	办公楼	974	38646
116	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 E	261.35	办公楼	1010	38645
117	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	28 层 F	241.82	办公楼	934	38624
118	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 A	233.2	办公楼	901	38636
119	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 B	220.15	办公楼	850	38610
120	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 C	238.36	办公楼	921	38639
121	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 D	233.2	办公楼	901	38636
122	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	30 层 E	238.36	办公楼	921	38639

联系地址：上海市长宁区中山西路 1279 弄 6 号 626 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	850	38610
124	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	底层 A	286.65	商场	2357	82226
125	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	底层 B	425.25	商场	3392	79765
126	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 A	233.2	办公楼	901	38636
127	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 B	220.15	办公楼	850	38610
128	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 C	238.36	办公楼	921	38639
129	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 D	233.2	办公楼	901	38636
130	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 E	238.36	办公楼	921	38639
131	延平路 121 号、武定路 1123、1125、1127 号	31 层 F	220.15	办公楼	850	38610
合计			38757.03		145031	

联系地址：上海市长宁区中山西路 1279 弄 6 号 626 室 电话：59521223 传真：59521709