

**上海农村商业银行股份有限公司资产处置
项目涉及的中兴路457号1201室房地产
评估报告**

万隆评报字（2017）第1117号

万隆(上海)资产评估有限公司

二〇一六年十月二十日

上海农村商业银行股份有限公司资产处置项目 涉及的中兴路457号1201室房地产 评估报告目录

资产评估师声明	3
评估报告摘要	4
评估报告	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制	14
十三、评估报告日	14
附件:	15

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场调查；我们已对评估对象的法律状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了收集并在报告中如实描述。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海农村商业银行股份有限公司资产处置项目 涉及的中兴路 457 号 1201 室房地产 评估报告摘要

万隆(上海)资产评估有限公司接受委托,对上海农村商业银行股份有限公司拟资产处置事宜而涉及的中兴路 457 号 1201 室房地产进行了评估。

评估目的:为上海农村商业银行股份有限公司拟资产处置事宜而涉及的中兴路 457 号 1201 室房地产提供价值参考。

评估对象和范围:沪房地闸字(2013)第 002153 号房地产权证所载明的房地产,位于中兴路 457 号 1201 室,证载建筑面积 181.41 平方米,用途为办公。

价值类型:市场价格

评估基准日:2016 年 7 月 6 日

评估方法:市场法

评估结论及其使用有效期

中兴路 457 号 1201 室评估值为人民币叁佰伍拾玖万贰仟元整(RMB3,592,000.00 元)。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效,逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项:

具体内容见评估报告第十一项。





万隆(上海)资产评估有限公司

万隆评报字(2017)第1117号

上海农村商业银行股份有限公司资产处置项目

涉及的中兴路457号1201室房地产

评估报告

上海农村商业银行股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对上海农村商业银行股份有限公司拟资产处置事宜而涉及的中兴路457号1201室房地产,在2016年7月6日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方(暨产权持有者)

名称:上海农村商业银行股份有限公司

统一社会信用代码:913100007793473149

住所:中国(上海)自由贸易试验区银城中路8号15-20楼、
22-27楼



法定代表人：冀光恒

注册资本：500000.000000 万人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、未上市）

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡服务；外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，国际结算，同业外汇拆借，资信调查、咨询和见证业务；代理收付款项及代理业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务，结汇、售汇业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

营业期限：自 2005 年 8 月 23 日至不约定期限。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

评估目的相关当事方及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

上海农村商业银行股份有限公司拟处置中兴路 457 号 1201 室房地产。本次评估为此提供委评资产市场价值专业意见。

三、评估对象和范围

（一）评估对象和范围

本次评估对象和范围为沪房地闸字(2013)第 002153 号房地产权

证所载明的房地产,位于中兴路 457 号 1201 室,证载建筑面积 181.41 平方米,用途为办公。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 评估对象概况

1、建筑物概况: 委评对象位于中兴路457号1201室, 为新静安区(原闸北区)中宝大厦一套办公用房, 中宝大厦共19层, 委估对象位于12层; 位于宝山路街道, 临中兴路、宝昌路路口, 周围多为小区住宅及办公楼, 距地铁东宝兴路站约500米、距地铁宝山路站约700米, 距最近公交站约100米, 交通条件较好; 混合结构, 建于1995年, 南北朝向, 建筑面积181.41平方米, 目前闲置。

2、房地产权证登记状况: 权利人为上海农村商业银行股份有限公司, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为办公, 宗地号为闸北区宝山路街道163街坊1/1丘, 土地使用期限自2013年1月15日至2063年1月14日。房屋建筑类型为办公楼, 竣工日期为1995年。

3、他项权利情况: 无他项权利。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求, 因此选择的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的

情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日 2016 年 7 月 6 日（现场勘察日）。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

无。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年主席令第 62 号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年主席令第 72 号）；

4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、资产评估准则—基本准则；

2、资产评估职业道德准则—基本准则；

3、资产评估职业道德准则—独立性；

4、资产评估准则—评估报告；

5、资产评估准则—评估程序；

- 6、资产评估准则——工作底稿；
- 7、资产评估准则——业务约定书；
- 8、资产评估准则——不动产；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、 资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 11、 评估机构业务质量控制指南。

（四）权属依据

- 1、委托方营业执照；
- 2、房地产权证；
- 3、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998 年）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、产权持有者提供的其他与评估有关的资料；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

1、评估方法适用性分析

房地产评估方法主要有市场法、成本法、收益法。

市场法：根据与评估对象相似的房地产的交易价格来求取估价对象价值的方法；适用的估价对象是数量较多、经常发生交易且具

有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺、房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产（如学校）、可比必差的房地产（如在建工程）难以采用市场法评估。

收益法：是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。适用的对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商铺、影剧院及其他可用于出租的房地产。

成本法：是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。一般适用于评估可独立开发的整体房地产的价值，主要适用于评估建筑物新的或者比较新的房地产的价值。

2、评估方法的选用及介绍

本次评估对象为上海郊区办公用房地产，评估对象所在区域类似房地产交易案例较多，适宜采用市场法评估。

由于本次评估目的为资产处置，与市场交易情况紧密相关，故本次评估仅采用市场法，不再采用其他方法进行评估。

市场法：在一定市场条件下，选择条件类似或用途相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。市场法公式如下：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司首先听取产权持有人有关人员对委评资产历史和现状的介绍，向委托方了解评估目的和评估基准日，明确评估对象及范围，经资产评估师对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析后，与委托方签订评估业务约定书。由资产评估师拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2016年7月6日进驻现场勘察，对委托方填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、核对、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

1、公开市场假设：本次评估结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

2、最高最佳利用假设：最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。本次评估假设评估对象的证载用途或实际用途为最高最佳使用。

3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

5、假定资产使用者对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑现时或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

评估结论：中兴路 457 号 1201 室评估值为人民币叁佰伍拾玖万贰仟元整（RMB3,592,000.00 元）。

十一、 特别事项说明

1、评估人员对评估对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

2、评估结果含增值税。

3、本报告评估结论是在本报告成立的前提条件和假设条件下作出的评估对象在本报告价值定义下的价值，但本报告评估结论不是对评估对象可实现价格的保证。

4、评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

5、对委托评估资产可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在本次评估过程中产权所有者未作出特别说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、评估结果没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产的影响。当前述条件以及本报告成立的前提条件等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自报告日至2017年7月5日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2016 年 10 月 20 日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

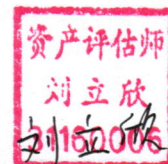
邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一六年十月二十日