

房地产估价报告

估 价 报 告 编 号：湘正房评字(2021) 第 11-71 号

估 价 项 目 名 称：湖南正虹科技发展股份有限公司委托对其所有的位于
上海市浦东南路 855 号世界广场 22D、22E 两套总建面
337.15 平方米的办公用途的房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人：湖南正虹科技发展股份有限公司

房 地 产 估 价 机 构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘 倩 注册号：4319980029

王远新 注册号：4420100100

估价报告出具日期：二〇二一年十一月二十二日

致估价委托人函

湖南正虹科技发展股份有限公司：

受贵单位委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对上海正虹贸易发展有限公司所有的位于上海市浦东南路 855 号世界广场 22D、22E 两套总建筑面积 337.15 平方米的办公用途的房地产市场价格价值进行了评估。

价值时点：2021 年 11 月 8 日。

估价目的：为委托方了解估价对象房地产市场价格。

估价方法：市场比较法、收益法。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定在估价对象未设定法定优先受偿权利下，于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，估价对象于估价时点的房地产价值为¥1149.00 万元整（大写：人民币壹仟壹佰肆拾玖万元整）。请见后附的《估价结果报告》。

房地产价值一览表

序号	权利人	权证号	房屋坐落	所在层数/ 总楼层	规划用途	总建筑面积	房产评估 单价 (元/m²)	房产评估 总价 (万元)
1	上海正虹 贸易发展 有限公司	沪房地市字（2022） 第 012749 号	上海浦东南路 855 号（世界广场 22D）	22/38	办公	193.66	34080	659.99
2		沪房地市字（2022） 第 012745 号	上海浦东南路 855 号（世界广场 22E）	22/38	办公	143.49	34080	489.01
合计						337.15	/	1149.00

此致

湖南正阳房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年十一月二十二日



目 录

一、 注册估价师声明..... - 3 -

二、 估价假设和限制条件..... - 4 -

三、 估价结果报告..... - 6 -

 (一) 估价委托方..... - 6 -

 (二) 房地产估价机构..... - 6 -

 (三) 估价目的..... - 6 -

 (四) 估价对象..... - 6 -

 (五) 价值时点..... - 6 -

 (六) 价值类型..... - 7 -

 (七) 估价原则..... - 8 -

 (八) 估价依据..... - 8 -

 (九) 估价方法: - 9 -

 (十) 估价结果..... - 9 -

 (十一) 注册房地产估价师: - 10 -

 (十二) 实地查勘日期..... - 10 -

 (十三) 估价作业日期..... - 10 -

四、 附 件..... - 11 -

一 注册估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
4. 注册房地产估价师是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 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，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 2013 年 6 月 26 日联合发布的《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要的专业帮助。

二 估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

1、一般假设

(1) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ① 交易双方自愿地进行交易；
- ② 交易双方处于利己动机进行交易；
- ③ 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(2) 注册房地产估价师已对评估对象的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电供应及公共通道等使用的权益为假设前提。

2、未定事实假设（无）

3、背离事实假设（无）

4、不相一致假设（无）

5、依据不足假设（无）

二、估价限制条件：

1. 本评估报告结果为估价对象在估价时点的公开市场价值仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2. 对于被评估的不动产权属性质等，我公司仅以委托方提供的不动产权属资料界定，并假设其与相关权属部门档案登记一致为假设前提。

3. 对于估价对象的建筑面积等数据，均以委托方提供的资料、上海市房地产权证为依据。

4. 评估价值为房地产价值，包含应缴纳的各项税费。

5. 我司估价人员已对本次评估估价对象进行了实地勘察，但我们并未对估价对象内部结构进行测试和设施的检验，无法确认估价对象结构和设施是否有缺

损。

6. 本报告未考虑估价对象所欠负抵押、担保、按揭或其他债项等可能影响其市场价值的因素限制，未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力对估价对象的价值影响，亦未考虑将来市场价格波动及税率的变化对其价值的影响。

7. 依据委托方提供的资料，估价对象已租赁给上海单马科技有限公司，租赁期限 2021 年 6 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日至，本次已考虑租赁期对价格影响。

8. 委托方提供的资料是本次评估的重要依据，该资料的真实性与准确性由委托方负责，对由此而引起的后果及相关责任，我方不负担任何责任。

9. 本报告书不可分割使用，所有内容（含附件）具同等法律效力。

10. 本估价报告仅供委托方使用，我公司不承担任何第三方对本报告书的全文或部分内容使用而产生的任何责任。

11. 未经我公司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任。

12. 本报告使用期限为一年，即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果仅为本次评估目的提供参考，超过一年，需要重新估价。

13. 本报告所使用货币符号为人民币。

三 估价结果报告

一、估价委托方：湖南正虹科技发展股份有限公司

法定代表人：刘献文

住所：岳阳市屈原行政区营田镇正虹路

联系人：黄其祥

联系电话：13973035872

二、房地产估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘倩

住 所：岳阳市金鹗西路 408 号圣鑫城 15 楼

资质等级：原贰级

证书编号：湘建房估（岳）字第 0120001 号

营业执照：914306026616891165

联系电话：0730-8224839

三、估价目的

为委托方了解估价对象房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象的财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属等基本情况：

估价对象为上海市浦东南路 855 号世界广场 22D、22E 两套房地产，总建筑面积为 337.15 平方米，用途为办公，房屋所有权人为上海正虹贸易发展有限公司。

依据估价委托人提供的不动产权证证显示：

估价对象已获得湘沪房地市字（2022）第 012749 号《上海市房地产权证》。权利人为上海正虹贸易发展有限公司，房地座落浦东南路 855 号。土地状况：权属性质为国有，用途为综合，地号浦东新区崂山新村街道 279 坊 10 丘，使用期限 2002 年 10 月 16 日至 2042 年 5 月 31 日，共用使用权面积 8118.00 平方米。房屋状况：所有权性质为其他，建筑面积 193.6 平方米，室号或部位 22D，类型为办公楼，结构为钢混，总层数 38 层。

估价对象已获得沪房地市字（2022）第 012745 号《上海市房地产权

证》。权利人为上海正虹贸易发展有限公司，房地座落浦东南路 855 号。土地状况：权属性质为国有，用途为综合，地号浦东新区崂山新村街道 279 坊 10 丘，使用期限 2002 年 10 月 16 日至 2042 年 5 月 31 日，共用使用权面积 8118.00 平方米。房屋状况：所有权性质为其他，建筑面积 143.49 平方米，室号或部位 22E，类型为办公楼，结构为钢混，总层数 38 层。剩余土地使用年限 20.56 年。

根据估价人员调查获悉，估价对象未设定他项权利。

2、土地基本状况的说明（四至、周围环境、形状、开发程度）：

估价对象办公楼名为世界广场，坐落东临南泉北路，南靠商城路，西靠浦东南路，背靠世纪大道。主要公交线路有 791 路、795 路、783 路、775 路等公交车和地铁 2 号线，公共服务设施：楼宇内办公区设有 8 部客梯、1 部货梯，有中央空调等系统，总层数为 38 层。附近有证卷大楼、浦发大厦、国开银行大厦、招商局大厦、花旗大厦、汇丰大厦、金茂大厦等，周边办公聚集度高，配套设施齐全。

估价对象所在宗地形状为规整矩形，地势平坦，估价对象土地开发程度：五通一平。不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。

3、建筑物基本状况的说明：

经估价师现场查勘，估价对象在上海市浦东世界广场的第 22 层的 2 套办公用途的建筑物。整栋楼有 38 层，外墙市玻璃幕墙，配有电梯和中央空调，室内装修为瓷砖地面，墙面粉刷，室内用隔断隔开，石膏吊顶。

估价对象采光通风较好，其配套水电、通讯等设施及配套设施齐全。估价对象所占土地地形较平坦，没有被洪水淹没的威胁，估价对象所处区域内周边环境较好，没有水污染、大气污染及噪声污染。

五、价值时点

2021 年 11 月 8 日（现场查勘之日）

六、价值类型

本次评估为估价对象房地产市场价格。

房地产在价值时点的市场价值，市场价值为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。

七、估价原则

估价时需遵循独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳使用原则，估价时点原则，替代原则。

独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全独立性，从客观实际出发，公平正直的进行估价；

合法原则：估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑规格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价；

最高最佳使用原则：估价结果应是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态；

估价时点原则：房地产市场是不断变化的，同一宗房地产在不同时间往往会有不同的价格，价值与时间密不可分，估价通常是求取估价对象在某一特定时间的价值；

替代原则：根据经济学原理，同一市场上效用相同的商品价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。在评估房地产价格时，可以运用效用相近且已知价格的房地产，与待估房地产进行比较，对其差别加以适当的修正，从而确定待估房地产的价值。

八、估价依据

1、国家和地方的有关法律、法规和部门规章

- (1)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）
- (3)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- (4)《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）
- (5)《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）

2、采用的技术规程

- (1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

- (3)《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）
- (4)《民用建筑室内环境污染控制规范》（GB50325-2010）
- (5)《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-99）
- (6)建设部颁发《房屋完损等级评定标准》
- (7)《房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（TY01-31-2015）
- (8)《房屋建筑与装饰工程工程量清单计量规范》（GB50854-2013）

3、其他资料

- (1)《评估委托书》
- (2)《上海市房地产权证》
- (3)评估人员实地查勘调查获得的实况和资料
- (4)委托方提供的其他资料

九、估价方法：

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），采用比较法、收益法对估价对象进行估价。

1、比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进

行分析，确定在估价对象未设定法定优先受偿权利下，于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，估价对象于估价时点的房屋及土地总价值为¥1149.00 万元整（大写：人民币壹仟壹佰肆拾玖万元整）。估价的详细结果及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。

房地产价值一览表

序号	权利人	权证号	房屋坐落	所在层数/ 总楼层	规划用途	总建筑面积	房产评估单 价（元/㎡）	房产评估 总价（万 元）
1	上海正虹贸易发展有限公司	沪房地市字（2022） 第 012749 号	上海浦东南路 855 号（世界广场 22D）	22/38	办公	193.66	34080	659.99
2		沪房地市字（2022） 第 012745 号	上海浦东南路 855 号（世界广场 22E）	22/38	办公	143.49	34080	489.01
合计						337.15		1149.00

十一、注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签名	签名日期
刘倩	4319980029		21 年 11 月 22 日
王远新	4420100100		21 年 11 月 22 日

十二、实地查勘日期

二〇二一年十一月八日

十二、估价作业日期

二〇二一年十一月八日至二〇二一年十一月二十二日

四 附 件

1. 估价对象现状照片
2. 估价对象位置图
3. 估价委托书复印件
5. 《上海市房地产权证》复印件
6. 评估机构企业法人营业执照复印件
7. 房地产价格评估机构资格证书复印件
8. 估价人员资格证书复印件

估价对象现状照片



估价对象所在位置示意图

