



百盛评估

上海市浦东新区航头镇航头路 1601 弄 2 号、4 号、6 号 1-2 层及  
1615 号、1619-1621 号、1625-1627 号 1 层店铺房地产估价报告

上海百盛房地产估价有限责任公司

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第 2300 号]的委托，我对上海市浦东新区人民法院受理的 [REDACTED] 一案所涉标的物“上海市浦东新区航头镇航头路 1601 弄 2 号、4 号、6 号 1-2 层及 1615 号、1619-1621 号、1625-1627 号 1 层”店铺房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值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》进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

### (一) 估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

### (二) 估价对象

根据《上海市房地产登记簿》记载，[REDACTED]  
[REDACTED] 土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为商业；房屋建筑面积合计为 943.11 平方米，其中 1601 弄 2 号 187.45 平方米，1601 弄 4 号 188.79 平方米，1601 弄 6 号 186.27 平

平方米，三套部位均为 1-2 层；另 1615 号 112.70 平方米，1619-1621 号 117.26 平方米，1625-1627 号 150.64 平方米，三套部位均为 1 层，1601 弄 2 号、4 号、6 号所在建筑物为钢混结构、总高 2 层，1615 号、1619-1621 号、1625-1627 号所在建筑物为混合 1 结构、总高 6 层，上述房屋类型及用途均为店铺，竣工于 2005 年。

依据《租赁合同》，承租人为上海钦越实业有限公司用于商业用房，租期为 2013 年 9 月 17 日至 2024 年 5 月 16 日止，计 10 年，其中免租期为 8 个月（即 2013 年 9 月 17 日至 2014 年 5 月 16 日）；租金计算方式为：每平方米每天 2.5 元，前三年不递增，第四年开始每年递增 5%。

### （三）价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 8 月 23 日。

### （四）价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价格。所谓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。

### （五）估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

### （六）估价结果

在满足全部假设和限制条件下估价对象房地产（带租约）于价值时点的估价结果为：

房地产总价：¥ 25,250,000 元，  
(大写：人民币贰仟伍佰贰拾伍万元整)。

评估结果明细表如下：

序号	房地产坐落	房屋类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	航头路 1601 弄 2 号 1-2 层	店铺	187.45	25073	470
2	航头路 1601 弄 4 号 1-2 层	店铺	188.79	25073	473
3	航头路 1601 弄 6 号 1-2 层	店铺	186.27	25073	467
4	航头路 1615 号 1 层	店铺	112.70	29411	331
5	航头路 1619、1621 号 1 层	店铺	117.26	29411	345
6	航头路 1625、1627 号 1 层	店铺	150.64	29122	439
合计		-	943.11	—	2525

(七) 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

上海百盛房地产估价有限责任公司



2016 年 10 月 10 日