

上海市虹口区曲阳路 259 号、267 号 A
(1-2)层商业房地产司法鉴定估价报告

報告書 REPORT

上海富申房地產估價有限公司
SHANGHAI FUSHEN REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对虹口区人民法院受理的（2017）沪 0109 执 373 号一案所涉标的物上海市虹口区曲阳路 259 号、267 号 A(1-2 层) 商业房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行了评估，估价目的是为案件执行供价值依据。根据房地产相关信息载明的房地产权利人为上海兰怡企业发展有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，用途为综合，土地使用期限：1997.2.26 至 2047.2.25 日；房屋类型为商场，总层数为 12 层，估价对象位于 1-2 层，建筑面积 958.03 平方米，1997 年竣工。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序进行估价，采用比较法与收益法，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点二〇一七年二月二十七日的房地产市场价格价值为人民币肆仟柒佰叁拾贰万元整（RMB47,320,000 元），单价：49393 元/平方米。

估价报告使用期限为二〇一七年三月二十七日至二〇一八年三月二十六日。

承函

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一七年三月二十七日

其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况。

估价对象比较价值 = (比较价值 1 + 比较价值 2 + ... + 比较价值 N) / N, 其中 N 大于或等于 3。

(2) 收益法

$$V = \frac{a}{y-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+y} \right)^n \right] + \frac{a_{n+1}}{y} \times \left[1 - \frac{1}{(1+y)^{t-n}} \right] \times \frac{1}{(1+y)^n}$$

式中：V —— 收益价值 (元/平方米)

a —— 净收益 (元/平方米)

s —— 净收益年递增比率 (%)

y —— 报酬率 (%)

t —— 收益总年期 (年)

n —— 收益递增年期 (年)

公式说明：公式适用于总收益年限为 t 年，其中前 n 年年净收益递增，年增长率为 s，第 n+1 年趋于稳定的情况。

十、估价结果

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序进行估价，确定估价对象上海市虹口区曲阳路 259 号、267 号 A(1-2 层) 商业房地产，在满足全部假设和限制条件下，于价值时点二〇一七年二月二十七日的假设无任何权利限制条件下的房地产市场价值为人民币肆仟柒佰叁拾贰万元整 (RMB47,320,000 元)，单价：49393 元/平方米。

的是为虹口区人民法院进行案件执行提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象位于上海市虹口区曲阳路 259 号、267 号 A(1-2 层) 商业房地产，建筑面积 958.03 平方米及相应的土地使用权。

2. 房地产价值的影响因素

1. 区位状况描述

1.1. 位置状况

1) 坐落：估价对象位于上海市虹口区曲阳路 259/267 号 A(1-2 层)，东至曲阳路，南沿祥德路，西至河道，北至德阳花苑。

2) 方位：位于虹口区曲阳板块内，地理位置属于上海市商业用地基准地价 4 级。

3) 距标志性地标距离：距虹口区政府约 3 公里，距离市中心人民广场直线距离约 5 公里。

4) 临街状况：估价对象所在建筑物二面临路，东至曲阳路，南沿祥德路。

5) 楼幢：估价对象虹口区曲阳路 259/267 号 A(1-2 层) 属德阳花苑临街商业裙房，南沿祥德路。

6) 楼层：所在建筑物平面投影近似 L 形，1-2/12F，1、2 层面积相当。

1.2 商业繁华度

估价对象所处区域属虹口区德阳花苑住宅小区沿街配套商铺，距离四川北路商业街直线距离约 3 公里，周围以沿路便民商店为主，商



内部状况



内部状况