



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS



China Appraisal
Association
中估联行成员机构

上海市浦东新区高荷路269号1层等9套
房地产估价报告

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为浦东新区高荷路269号1层等9套房地产，该物业处于中外环线之间。

(1) 高荷路269号1层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路269号1层的权利人为缪廷菊，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇26街坊5/1丘，所属宗地(丘)面积为10006平方米，土地使用期限自2011年6月27日至2053年8月5日止。

估价对象高荷路269号1层的所在建筑物为钢混结构，总高5层，竣工于2009年。房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为66.19平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路269号1层已被上海市杨浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵

押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行、吴菊容)。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路 269 号 1 层存在租赁状况。出租方为缪廷菊，承租方为上海锌磊实业有限公司。出租建筑面积为 66.19 平方米，租赁期限自 2012 年 7 月 19 日至 2027 年 7 月 19 日止，租赁期为 15 年。租金按季度支付，起始月租金为 2000 元/月，租金每五年递增一次，增幅比例为前五年的 5%。承租方支付的租赁保证金为 5000 元整。

除此之外，估价对象高荷路 269 号 1 层未见其他他项权利限制状况。

(2) 高荷路 253 号 3 层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路 253 号 3 层的权利人为叶竹斌，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇 26 街坊 5/1 丘，所属宗地(丘)面积为 10006 平方米，土地使用期限自 2011 年 6 月 27 日至 2053 年 8 月 5 日止。

估价对象高荷路 253 号 3 层的所在建筑物为钢混结构，总高 5 层，竣工于 2009 年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 65.11 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路 253 号 3 层已被上海市杨浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行、中铁物资上海钢铁有限公司)。

据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象高荷路 253 号 3 层存在租赁状况。出租方为叶竹斌，承租方为蒋宏太。出租建筑面积为 65.11 平方米，租赁期限自 2015 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日止，租赁期为 5 年。租金按季度支付，起始月租金为 2500 元/月，以后租金不递增。承租方支付的租赁保证金为 2500 元整。

除此之外，估价对象高荷路253号3层未见其他他项权利限制状况。

(3) 高荷路259号2层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路259号2层的权利人为江兰金，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇26街坊5/1丘，所属宗地(丘)面积为10006平方米，土地使用期限自2011年6月28日至2053年8月5日止。

估价对象高荷路259号2层的所在建筑物为钢混结构，总高5层，竣工于2009年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为85.07平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路259号2层已被上海市杨浦区人民法院、寿宁县人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行)。

据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象高荷路259号2层存在租赁状况。出租方为江兰金，承租方为李胡涛。出租建筑面积为85.07平方米，租赁期限自2015年7月1日至2020年6月30日止，租赁期为5年。租金按年支付，起始月租金为3200元/月，于每年6月30日前结清，以后租金不递增。承租方支付的租赁保证金为3200元整。

除此之外，估价对象高荷路259号2层未见其他他项权利限制状况。

(4) 高荷路289号3层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路289号3层的权利人为王建斌，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇26街坊5/1丘，所属宗地(丘)面积为10006平方米，土地使用期限自2011年6月29日至2053年8月

5日止。

估价对象高荷路289号3层的所在建筑物为钢混结构，总高5层，竣工于2009年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为75.28平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路289号3层已被上海市杨浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行）。

据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象高荷路289号3层存在租赁状况。出租方为王建斌，承租方为奉东昌。出租建筑面积为75.28平方米，租赁期限自2014年8月1日至2019年7月31日止，租赁期为5年。租金按年支付，起始月租金为3200元/月，以后租金不递增，每期租金于每年7月25日前结清。承租方支付的租赁保证金为3200元整。

除此之外，估价对象高荷路289号3层未见其他他项权利限制状况。

(5) 高荷路269号4层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路269号4层的权利人为龚友荣、龚城斌，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇26街坊5/1丘，所属宗地（丘）面积为10006平方米，土地使用期限自2011年6月27日至2053年8月5日止。

估价对象高荷路269号4层的所在建筑物为钢混结构，总高5层，竣工于2009年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为75.68平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路269号4层已被上海市杨浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵

押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行)。

据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象高荷路 269 号 4 层存在租赁状况。出租方为龚友荣，承租方为刘明阳。出租建筑面积为 75.68 平方米，租赁期限自 2015 年 5 月 15 日至 2020 年 5 月 14 日止，租赁期为 5 年。租金按季度支付，起始月租金为 3200 元/月(由于租金大小写不一致，经法院认定按照小写金额)，以后租金不递增。承租方支付的租赁保证金为 3200 元整。

除此之外，估价对象高荷路 269 号 4 层未见其他他项权利限制状况。

(6) 高荷路 273 号 2 层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路 273 号 2 层的权利人为陈兴、林和敏、林玉芳，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇 26 街坊 5/1 丘，所属宗地(丘)面积为 10006 平方米，土地使用期限自 2011 年 6 月 27 日至 2053 年 8 月 5 日止。

估价对象高荷路 273 号 2 层的所在建筑物为钢混结构，总高 5 层，竣工于 2009 年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 63.70 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路 273 号 2 层已被上海市杨浦区人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行)。

据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象高荷路 273 号 2 层存在租赁状况。出租方为陈兴，承租方为韦菊清。出租建筑面积为 63.7 平方米，租赁期限自 2012 年 5 月 8 日至 2022 年 5 月 7 日止，租赁期为 10 年。租金按年支付，起始月租金为 2500 元/月，每期租金于每年 5 月 8 日前结清。租金每三年递增一次，增幅比例为前三年的 8%。

承租方支付的租赁保证金为 2500 元整。

除此之外，估价对象高荷路 273 号 2 层未见其他他项权利限制状况。

(7) 高荷路 285 号 1 层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路 285 号 1 层的权利人为詹广西，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇 26 街坊 5/1 丘，所属宗地(丘)面积为 10006 平方米，土地使用期限自 2011 年 6 月 26 日至 2053 年 8 月 5 日止。

估价对象高荷路 285 号 1 层的所在建筑物为钢混结构，总高 5 层，竣工于 2009 年。房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为 65.93 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路 285 号 1 层已被上海市杨浦区人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行)。

据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象高荷路 285 号 1 层存在租赁状况。出租方为詹广西，承租方为候谭。出租建筑面积为 65.93 平方米，租赁期限自 2012 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日止，租赁期为 10 年。租金按年支付，起始月租金为 5000 元/月，以后租金不递增，每期租金于每年 9 月 28 日前结清。承租方支付的租赁保证金为 5000 元整。

除此之外，估价对象高荷路 285 号 1 层未见其他他项权利限制状况。

(8) 高荷路 285 号 2 层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路 285 号 2 层的权利人为龚道良，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇 26 街坊 5/1 丘，所属宗地(丘)

面积为 10006 平方米，土地使用期限自 2011 年 6 月 30 日至 2053 年 8 月 5 日止。

估价对象高荷路 285 号 2 层的所在建筑物为钢混结构，总高 5 层，竣工于 2009 年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 77.65 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路 285 号 2 层已被上海市杨浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行)。

据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象高荷路 285 号 2 层存在租赁状况。出租方为龚道良，承租方为何波。出租建筑面积为 77.65 平方米，租赁期限自 2014 年 3 月 1 日至 2020 年 2 月 28 日止，租赁期为 6 年。租金按半年支付，起始月租金为 3000 元/月，以后租金不递增，每期租金于该期首月 1 日前结清。承租方支付的租赁保证金为 3000 元整。

除此之外，估价对象高荷路 285 号 2 层未见其他他项权利限制状况。

(9) 高荷路 285 号 3 层

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象高荷路 285 号 3 层的权利人为叶英，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，宗地号为浦东新区高桥镇 26 街坊 5/1 丘，所属宗地(丘)面积为 10006 平方米，土地使用期限自 2011 年 6 月 27 日至 2053 年 8 月 5 日止。

估价对象高荷路 285 号 3 层的所在建筑物为钢混结构，总高 5 层，竣工于 2009 年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 77.65 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象高荷路 285 号 3 层已被上海市杨浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市徐

汇区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海工商银行股份有限公司上海市杨浦支行、叶江凤）。

据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象高荷路 285 号 3 层存在租赁状况。出租方为叶英，承租方为金杨。出租建筑面积为 77.65 平方米，租赁期限自 2015 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日止，租赁期为 6 年。租金按半年支付，起始月租金为 3000 元/月，以后租金不递增，每期租金于该期首月 1 日前结清。承租方支付的租赁保证金为 3000 元整。

除此之外，估价对象高荷路 285 号 3 层未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017 年 6 月 5 日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法和标准价调整法三种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

（币种：人民币）

房地产价值总价：1062 万元

大写金额：壹仟零陆拾贰万元整

详见下表：

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	房屋类型	房屋用途	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
高荷路 269 号 1 层	66.19	商场	商业	110	16619
高荷路 253 号 3 层	65.11	办公楼	办公	104	15973
高荷路 259 号 2 层	85.07	办公楼	办公	132	15517

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	房屋类型	房屋用途	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
高荷路 289 号 3 层	75.28	办公楼	办公	121	16073
高荷路 269 号 4 层	75.68	办公楼	办公	117	15460
高荷路 273 号 2 层	63.7	办公楼	办公	97	15228
高荷路 285 号 1 层	65.93	商场	商业	140	21235
高荷路 285 号 2 层	77.65	办公楼	办公	121	15583
高荷路 285 号 3 层	77.65	办公楼	办公	120	15454
合计	652.26			1062	

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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 2017 年 8 月 31 日起至 2018 年 8 月 30 日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 袁东华

致函日期: 二〇一七年八月三十一日

