



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222号1层等8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222号1层、高荷路242号1层、高荷路265号4层、高荷路271号3层、高荷路271号4层、高荷路273号4层、高荷路275号1层、高荷路275号2层8套房地产。所在物业位于高桥新城内高荷路两侧临街店铺。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》,估价对象房屋状况及产权人信息如下表:

序号	估价对象	权利人	建筑面积(M ²)	房屋类型	房屋结构	竣工日期	总层数	房地产权证号
1	高荷路222号1层	吴雄卿	85.88	店铺	混合1	2009年	5	浦2011042218
2	高荷路242号1层	吴森林、陈玲	51.71	店铺	混合1	2009年	5	浦2011042214
3	高荷路265号4层	谢永和、柯维秀	75.61	办公	钢混	2009年	5	浦2011043126
4	高荷路271号3层	余忠亮、李少吟	77.65	办公	钢混	2009年	5	浦2011043363
5	高荷路271号4层	张国平、谢敏学、张丽萍	75.7	办公	钢混	2009年	5	浦2011043366
6	高荷路273号4层	兰勇	63.7	办公	钢混	2009年	5	浦2011043376
7	高荷路275号1层	谢辉镇、陈康朋	68.7	店铺	钢混	2009年	5	浦2011043344
8	高荷路275号2层	何丹丹	94.26	办公	钢混	2009年	5	浦2011043253

估价对象土地状况信息如下:

类别	高荷路 222 号 1 层、242 号 1 层	高荷路 265 号 4 层、271 号 3、4 层、273 号 4 层、275 号 1、2 层、281 号 1 层
土地宗地号	浦东新区高桥镇 26 街坊 5/2 丘	浦东新区高桥镇 26 街坊 5/1 丘
土地权属性质	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
土地使用期限	2011-6-11 至 2073-8-5 止	2011-6-29 至 2053-8-5 止
使用权取得方式	出让	出让
土地用途	住宅	综合
宗地(丘)面积	40287	10006

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被杨浦区人民法院查封、222 号 1 层又被上海市闸北区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市杨浦支行）。高荷路 265 号 4 层、271 号 3 层、242 号 1 层、271 号 4 层、263 号 3 层另又设定房地产抵押权（抵押权人：中铁物资上海钢铁有限公司）。

除此之外，估价对象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：2015 年 8 月 17 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。

市场价值：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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

我公司依据《房地产估价规范》和相关资料，遵守独立、客观、公正等各项估价原则，求得估价对象在满足全部限制条件下、于价值时点的房地产市场价值为：人民币 壹仟壹佰捌拾玖万元整（RMB 11,890,000.00），详见下表：



序号	估价对象	用途	建筑面积(M ²)	评估总价(万元)	评估单价(元/M ²)
1	高荷路222号1层	店铺	85.88	220	25618
2	高荷路242号1层	店铺	51.71	134	25876
3	高荷路265号4层	办公	75.61	134	17723
4	高荷路271号3层	办公	77.65	135	17386
5	高荷路271号4层	办公	75.7	134	17701
6	高荷路273号4层	办公	63.7	111	17425
7	高荷路275号1层	店铺	68.7	160	23290
8	高荷路275号2层	办公	94.26	161	17080
合计			593.21	1189	

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2015年9月7日起至2016年9月6日。

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: 二〇一五年九月七日



关于上海市浦东新区高荷路 222 号 1 层等 8 套房地产 评估补充说明函

沪城估(2017)函字第1465号

上海市杨浦区人民法院：

我公司于2015年8月17日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2015)委房评第2318号)，对贵院受理的(2015)杨执字第2329号所涉标的物(上海市高荷路222号1层等8套)的房地产进行了评估。我公司于2015年9月7日出具了评估报告。

2017年6月5日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2017)委房评第1360号)，重新评估估价对象房地产于价值时点(2017年6月5日)带租约的市场价值。根据市场调查，经综合分析、测算，估价对象8套房地产在满足全部限制条件下于价值时点(2017年6月5日)带租约的市场总价值为：人民币壹仟零肆拾肆万元整(RMB 10,440,000.00)，详见下表：

项目	建筑面积 (平方米)	带租约市场价值 (万元)	带租约的市场价值单价 (元/平方米)
高荷路 222 号 1 层	85.88	198	23055
高荷路 242 号 1 层	51.71	104	20112
高荷路 275 号 1 层	68.7	133	19360
高荷路 265 号 4 层	75.61	128	16619
高荷路 271 号 3 层	77.65	123	15840
高荷路 271 号 4 层	75.7	129	17041
高荷路 273 号 4 层	63.7	101	15856
高荷路 275 号 2 层	94.26	128	13579
合计	593.21	1044	

本补充说明函与原报告配合使用，有效期为一年(即至2018年8月30日)。

此致
敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年八月三十一日