



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266号1层及高荷路270号1-2层店铺房地产估价报告

## 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266号1层及高荷路270号1-2层房地产。所在物业名称为“天鹅泉公寓”配套临街店铺。该物业处于内外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为李东财、周娟，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，土地用途为住宅，土地使用期限自2011年6月10日至2073年8月5日止，宗地号为浦东新区高桥镇26街坊5/2丘。估价对象宗地（丘）面积为40287平方米。房屋类型为店铺，房屋用途为店铺。房屋建筑面积为191.38平方米（其中高荷路266号1层建筑面积为44.54平方米，高荷路266号1-2层建筑面积为146.84平方米）。所属建筑物总层数为4层，钢混结构，竣工日期：2009年。

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、松江区人民法院查封，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）。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4月27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格（不含室内固定装修现值）为：人民币肆佰贰拾贰万元整（RMB 4,220,000.00）。

	估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	高荷路 266 号 1 层	44.54	116	26044
2	高荷路 270 号 1-2 层	146.84	306	20839
合计		191.38	422	

### 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 5 月 25 日起至 2016 年 5 月 24 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：二〇一五年五月二十五日

关于上海市浦东新区高荷路 266 号 1 层、270 号 1-2 层  
2 套房地产评估补充说明函  
沪城估(2017)函字第 1466 号

上海市杨浦区人民法院：

我公司于 2015 年 4 月 27 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 1139 号），对贵院受理的（2015）杨执字第 1079 号所涉标的物（上海市浦东新区高荷路 266 号 1 层、270 号 1-2 层）的房地产进行了评估。我公司于 2015 年 5 月 25 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 1358 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 2 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 叁佰肆拾柒万元整（RMB 3,470,000.00），具体见下表：

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 266 号 1 层	44.54	94	21105
高荷路 270 号 1-2 层	146.84	253	17230
合计	191.38	347	

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