



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281号1层
商业房地产估价报告

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281号1层商业房地产。所在物业位于高桥新城内。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》,估价对象的权利人为阮传财、阮立辉,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,土地使用期限自2011年6月26日至2053年8月5日止,宗地号为浦东新区高桥镇26街坊5/1丘。估价对象宗地(丘)面积为10006.00平方米。房屋类型为商场,房屋用途为商业。房屋建筑面积为79.24平方米。所属建筑物总层数为5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 壹佰捌拾玖万元整（RMB 1,890,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 贰万叁仟捌佰伍拾贰元整（RMB 23,852.00）。

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：二〇一五年九月七日



关于上海市浦东新区高荷路 281 号 1 层商业房地产 评估补充说明函

沪城估(2017)函字第 1468 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 2319 号)，对贵院受理的 (2015) 杨执字第 2326 号 所涉标的物(上海市高荷路 281 号 1 层)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 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)带租约的市场价值为：人民币 壹佰伍拾壹万元整(RMB 1,510,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万玖仟零伍拾陆元整(RMB 19,056.00)。

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

