



China Appraisal
Association
中估联行成员机构

上海市浦东新区高荷路281号2层
办公房地产估价报告

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格，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 2 层房地产，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，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，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。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 5 层，竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 81.40 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被杨浦区人民法院、上海市松江区人民法院、上海市虹口区人民法院查封，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）。

根据申请人代理人吴心民提供的《房屋租赁合同》记载，至价值时点，估价对象存在租赁状况。估价对象与高荷路 281 号 1 层一同签订租赁合同，

出租方为阮传财，承租方为徐勇。出租建筑面积为 160.64 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，于每年 9 月 25 日前结清，以后租金不递增。承租方支付的租赁保证金为 5000 元整。

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：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和收益法两种方法进行评估。

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：131 万元

大写金额：壹佰叁拾壹万元整

建筑面积评估单价：16093 元/平方米

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