

上海市宝山区
殷高西路 518 号 909、910、911 室
■■■ 所属
国有出让办公房地产估价报告

评估·投资·咨询



估价对象：本次评估范围为上海市宝山区殷高西路518号909、910、911室郑秀姜所属国有出让办公房地产，合计建筑面积203.26平方米以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二零一七年七月十二日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象房地产市场价值为：总价RMB497万元（取整）

大写：人民币肆佰玖拾柒万圆整

室号部位	面积 (m ²)	总价 (万元) (取整)
殷高西路518号909室	77.73	190
殷高西路518号910室	59.74	146
殷高西路518号911室	65.79	161
合计	203.26	497

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零一七年七月二十日



云西路，西近高跃路，北近殷高西路，单面临路，临路状况一般；估价对象位于所在建筑物的 909、910、911 室；建筑面积合计为 203.26 平方米；建筑物总高 14 层；竣工日期为 2008 年。

5.2.2 交通状况

5.2.2.1 道路通达度

估价对象位于宝山区殷高西路 518 号 909、910、911 室，地处宝山区高境镇。所在地块四至为东近高境路，南近云西路，西近高跃路，北近殷高西路。周边道路畅通，道路较通达。

5.2.2.2 交通便捷度

估价对象周边的交通线路有 1608 路、760 路、912 路、99 路、132 路等多条公交线路。交通较便捷。

5.2.2.3 交通管制情况

交通管制一般发生在旅游观光、庆典区域，估价对象位于宝山区高境镇，基本没有交通管制的情况。

5.2.2.4 停车方便程度

估价对象房屋坐落为上海市宝山区殷高西路 518 号 909、910、911 室，配有若干停车位，停车方便程度一般。

5.2.3 环境状况

5.2.3.1 自然环境

估价对象所处地区基本无难闻气味、有害物质，周边基本没有环境污染，整体环境一般。

5.2.3.2 人文环境

估价对象位于上海市宝山区殷高西路 518 号 909、910、911 室，周边无特殊人文环境影响因素。

5.2.3.3 景观因素

景观是指视觉环境，估价对象周围电线杆、广告牌、标示牌竖立状态和外观设计一般，周边景观一般。

5.2.4 外部配套设施状况

5.2.4.1 基础设施

估价对象红线内土地开发程度达到“七通一平”（通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通路、通气、场地平整）。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通气、通路）

5.2.4.2 公共服务设施

估价对象位于上海市宝山区殷高西路 518 号 909、910、911 室，估价对象所在区域有成熟的公共服务设施，周边有银行、学校、公园、邮局、菜场、医院等，能满足日常生活要求。

5.2.5 办公聚集度

估价对象位于上海市宝山区殷高西路 518 号 909、910、911 室，所在建筑名为“尚景天地”，周边的综合办公楼有高景国际大厦、尚中心、云卓大厦等。

5.3 个别因素分析

5.3.1 土地状况

5.3.1.1 估价对象地块四至：

估价对象所在宗地四至为：东近高境路，南近云西路，西近高跃路，北近殷高西路。

5.3.1.2 估价对象土地状况：

估价对象位于宝山区殷高西路 518 号 909、910、911 室；土地宗地号为宝山区高境镇 7 街坊 1/13 丘；土地权属性质为国有建设用地使用权；使用权取得方式为出让；土地用途为其他商服；土地使用年限至 2054 年 11 月 3 日止；宗地（丘）面积为 10752.90 平方米。

估价对象所在宗地土地形状较规则；宗地地势平坦、地质条件对地上建筑物无不良影响。

5.3.1.3 估价对象土地开发程度：

估价对象红线内土地开发程度达到“七通一平”（即通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通路、通燃气、场地平整）。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（即通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通路、通燃气）。

5.3.1.4 估价对象土地等级：

根据上海市房屋土地管理局于二〇一三年的《上海市基准地价表》，估价对象土地等级为上海市办公五级地区域。

5.3.2 建筑物状况

估价对象房屋坐落为上海市宝山区殷高西路 518 号 909、910、911 室，所在建筑名为“尚景天地”。房屋部位为 909、910、911；建筑面积合计为 203.26 平方米；房屋类型为办公楼；房屋结构为钢混；所有权来源为买卖；总层数为 14；竣工日期为 2008 年。

经估价人员实地勘察，至价值时点，估价对象现状下相互打通，房屋室号相互之间无明显分界线，层高较高，已隔层，室内地面铺地砖及地板，内墙刷涂料，入口处为玻璃感应门，所在建筑物公共通道地面铺地砖，建筑物整体维修保养情况良好。

（五）价值时点

根据估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二零一七年七月十二日）设定为二零一七年七月十二日。

（六）价值类型

- 1、价值类型：市场价值
- 2、价值内涵或定义：本估价报告提供的估价结果为估价对象土地宗地号为宝山区高境镇 7 街坊 1/13 丘；土地权属性质为国有建设用地使用权；使用权取得方式为出让；土地用途为其他商服；土地使用年限至 2054 年 11 月 3 日止；宗地（丘）面积为 10752.90 平方米。红线