

上海市松江区云清路 10 号 1 层
项■ ■所属
国有出让商业房地产估价报告

评估·投资·咨询



估价对象：本次评估范围为上海市松江区云清路10号1层项[]
所属国有出让房地产，建筑面积127.29平方米以及其相应的国有出让
土地使用权

价值时点：二零一七年七月六日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

考虑租约情况下估价对象的房地产市场价值为：总价RMB496万元
(取整)

大写：人民币肆佰玖拾陆万圆整

折合单价为：RMB38,966元/平方米(取整)

大写：人民币每平方米叁万捌仟玖佰陆拾陆圆整

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[]

二零一七年七月二十一日



2.2 租约限制状况

至价值时点，估价对象已出租，租赁期限为2016年10月1日至2021年8月16日止，本次估价结果中已考虑该租赁权对其房地产价值的影响。

2.3 土地使用管制

无。

2.4 其他特殊情况

无。

3. 土地状况

3.1 估价对象地块四至：

估价对象所在宗地四至为：东近龙马路，南临云清路，西近云函路，北近广富林路。

3.2 估价对象土地基本状况：

估价对象位于松江区云清路10号1层：土地宗地号为松江区方松街道4街坊6/4丘；使用期限自2010年5月31日至2080年5月30日止；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；土地用途为普通商品房；宗地（丘）面积为62263.70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。

3.3 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）。

3.4 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商业八级地区。

估价对象房屋坐落为上海市松江区云清路 10 号 1 层。房屋幢号为 10 号；部位为 1 层；建筑面积为 127.29 平方米；房屋类型为店铺；房屋结构为钢混；所有权来源为买卖；房屋用途为店铺；总层数为 17；竣工日期为 2014 年。

经估价人员实地勘察，至价值时点，估价对象已出租，为全家超市，入户为玻璃感应门，室内地面铺地砖，墙面刷涂料，所在建筑物外墙贴面砖，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（二零一七年七月六日）设定为二零一七年七月六日。

（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松江区方松街道 4 街坊 6/4 丘；使用期限自 2010 年 5 月 31 日至 2080 年 5 月 30 日止；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；土地用途为普通商品房；宗地（丘）面积为 62263.70 平方米。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）；房屋幢号为 10 号；部位为 1 层；建筑面积为 127.29 平方米；房屋类型为店铺；房屋结构为钢混；所有权来源为买卖；房屋用途为店铺；总层数为 17；竣工日期为 2014 年。于价值时点在全部分满足估价的假设和使用限制条件下的国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

(十) 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则并结合房地产价格形成和变动的客观规律，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细勘察、了解了其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法对估价对象进行估价。经过周密细致的测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象于价值时点的市场价值。结论如下：

考虑租约情况下估价对象的房地产市场价值为：总价 RMB496 万元
(取整)

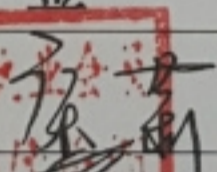
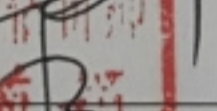
大写：人民币肆佰玖拾陆万圆整

折合单价为：RMB38,966 元/平方米 (取整)

大写：人民币每平方米叁万捌仟玖佰陆拾陆圆整

(十一) 注册房地产估价师

SREAA 执业会员
蒋骏文
房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋	5120070075		2017年7月21日
蒋	3120070003		2017年7月21日

(十二) 实地查勘期

二零一七年七月六日至二零一七年七月六日

(十三) 估价作业期

二零一七年六月二十六日至二零一七年七月二十一日