

上海市嘉定区和政路 887 号 1-2 层商业
房地产估价报告

上海城市房地产估价有限公司

二〇一三年十月二十五日

致委托方函

上海市高级人民法院：

受贵法院的委托，我对上海市嘉定区和政路 887 号 1-2 层商业房地产按照国家建设部、国家质量技术监督局于 1999 年 2 月发布的《房地产估价规范》的要求进行了评估。估价对象土地使用权取得方式为出让，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为商品住宅（配套商品房），土地使用期限为：2005-8-11 至 2045-8-10 止。所在建筑物总层数均为 3 层，2006 年竣工。估价对象为和政路 887 号 1-2 层，房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积为 95.43 平方米。

评估中设定的估价目的：评估该房地产公开市场价格，为法院办案提供价格参考。估价时点：2013 年 09 月 09 日。

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、于估价时点的房地产价格为：人民币 壹佰捌拾陆万元整（RMB 1,860,000.00），折合每平方米建筑面积单价为：人民币 壹万玖仟肆佰玖拾壹元整（RMB 19,491.00）。

上海城市房地产估价有限公司（章）

法定代表人：袁东华

二〇一三年十月二十五日



用权取得方式为出让，土地用途为商品住宅（配套商品房），建筑面积合计为 95.43 平方米。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺。

估价对象所在街区四至为：东至和政路；西至新成路；南至塔城东路；北至嘉罗公路；（详见附件地理位置示意图）。所在区域土地基准地价（2003 年更新成果、征求意见稿）等级为 8 级。

2. 估价对象区位状况

（1）位置

估价对象位于嘉定区新成路街道，距上海市中心人民广场约 26 公里，距上海火车站约 24 公里，距虹桥机场约 24 公里。地理位置一般。

（2）交通

估价对象周边的道路密度、道路等级一般，周边主要道路有和政路、塔城东路、新成路，嘉罗公路等，道路通达度一般。估价对象周边主要有新嘉专线、嘉定 5 路、沪塘专线等公交线路，交通便捷度一般。

（3）周围环境和景观

估价对象地处嘉定区新成路街道，所在区域周边无空气、噪声等污染，景观一般。

（4）外部配套设施

估价对象所在区域外部基础设施较好，道路、给排水、供电、燃气、通讯、有线电视等设施完备。

估价对象周边有嘉贤庄、新成新村、新望花园、迎园新村、永峰新苑等成熟住宅小区，所在区域有迎园中学、迎园医院、上海科学技术职业学院、邮局、菜场、超市、银行等配套设施较齐全，周边外部公共服务设施一般。

（5）房地产市场分析

2013 年 9 月上海市商业市场成交量升价跌：9 月上海商业项目共上

估价对象实景照片



估价对象周边道路



估价对象所在建筑物外立面

关于上海市嘉定区和政路 887 号 1-2 层 房地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第1562号

上海市嘉定区人民法院：

我公司于 2013 年 09 月 09 日接受上海市高级人民法院的委托（编号：沪高法[2013]委房评第 1559 号），对贵院受理的（2013）嘉执字第 3189 号一案所涉标的物（嘉定区和政路 887 号 1-2 层）的房地产进行了评估。我公司于 2013 年 10 月 25 日出具了编号为（沪城估（2013）（估）第 3591 号）的评估报告。后应法院要求，出具过补充说明函。经市场调查，经综合分析，估价对象于价值时点（2016-6-17）房地产市场价格为：人民币 贰佰零壹万元整（RMB 2,010,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 贰万壹仟零陆拾叁元整（RMB 21,063.00）。

因该函已过有效期，现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点（2018 年 09 月 26 日）的市场价格，根据市场调查，经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点（2018 年 09 月 26 日）的房地产市场价格维持原价不变。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年，即 2018 年 9 月 26 日起至 2019 年 9 月 25 日止。

此致
敬礼！

上海城市房地产估价有限公司
二〇一八年九月二十九日

