



城市测量师行  
URBAN  
SURVEYORS



China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构

上海市浦东新区周浦镇年家浜路449、451号  
2层商业房地产估价报告

上海市浦东新区周浦镇年家浜路 449、451 号  
2 层商业房地产估价报告



报告防伪二维码

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年十一月十日

## 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周浦镇年家浜路449、451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》记载，估价对象的权利人为上海曲智商务咨询有限公司，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，土地用途为住宅，宗地号为南汇区周浦镇34街坊40/1丘，所属宗地（丘）面积为25144平方米，土地使用期限自2011年10月18日至2073年5月6日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高4层，竣工于2009年。估价对象房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为1088.59平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市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：交通银行股份有限公司上海临港新城支行、上海浦



东新区银盛小额贷款公司)。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10月30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(包含室内固定装修现值)的估价结果如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:3268万元

大写金额:叁仟贰佰陆拾捌万元整

建筑面积评估单价:30020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11月10日起至2018年11月9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:二〇一七年十一月十日

