

关于上海市浦东新区环湖西二路588号222、229、 232、233、258、267室房地产评估补充说明函

沪城估(2019)函字第0432号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于2017年10月30日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2017)委房评第2632号)，对(2017)沪0115执13639号所涉标的物(上海市浦东新区环湖西二路588号222、229、232、233、258、267室)的房地产价格进行评估。评估工作已于2017年12月15日完成，并出具了估价报告(沪城估(2017)(估)字第03990号)，评估标的物房地产公开市场价格为：人民币叁仟贰佰壹拾捌万元整(RMB 32,180,000.00)。

应法院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2019年3月21日)的房地产市场价格。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(2019年3月21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2019年3月25日起至2020年3月24日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年三月二十五日



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值，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环湖西二路 588 号 222、229、232、233、258、267 室房地产（其中 222、233 室设定为一般装修）。所在物业名称为“广昊世纪大厦”，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港潮房地产开发有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为办公，宗地号为申港街道 1 街坊 175 丘，所属宗地（丘）面积为 12861.00 平方米，使用权面积为 12861.32 平方米，独用面积为 12861.32 平方米，土地使用期限自 2007 年 4 月 16 日至 2057 年 4 月 15 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 9 层，竣工于 2010 年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，总建筑面积为 1152.98 平方米（222 室建筑面积为 233.58 平方米、229 室建筑面积为 251.61 平方米、232 室

建筑面积为 159.28 平方米、233 室建筑面积为 192.36 平方米、258 室建筑面积为 146.88 平方米、267 室建筑面积为 169.27 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世博支行）。

根据法院提供的《租赁合同》记载，估价对象 222 室的承租方为晶人奕怒（上海）投资有限公司，租赁面积为 233.58 平方米，租赁期自 2015 年 12 月 22 日至 2020 年 12 月 21 日，第一年租金为 10511 元/月，此后每年递增 5%，支付方式为每半年支付一次，先付后用。

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、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

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：3218 万元

大写金额：叁仟贰佰壹拾捌万元整

（以下空白）



地 址	房屋类型	建筑面积 (m ²)	评估总价(万元)	评估单价(元/m ²)
环湖西二路 588 号 222 室	办公楼	233.58	636	27228
环湖西二路 588 号 229 室	办公楼	251.61	701	27861
环湖西二路 588 号 232 室	办公楼	159.28	448	28127
环湖西二路 588 号 233 室	办公楼	192.36	546	28384
环湖西二路 588 号 258 室	办公楼	146.88	413	28118
环湖西二路 588 号 267 室	办公楼	169.27	474	28003
合 计		1152.98	3218	

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 12 月 15 日起至 2018 年 12 月 14 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: 二〇一七年十二月十五日

