



上海国城土地房地产资产评估有限公司文件

SHANGHAI GUOCHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD. DOCUMENT

沪国估司（2022）24号

## 关于《房地产估价报告》的说明

上海市黄浦区人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院受理的（2014）黄浦执字第4467号一案所涉标的物（浦东新区申港街道环湖西二路588号318室办公房地产）进行了评估，并于2021年5月17日出具了《房地产估价报告》（编号：国城估字2021-04756号）。

现应贵法院要求，为配合案件执行的需要，结合近期房地产市场的状况，经我公司综合分析测算认定，在估价对象房地产实物状况无重大变化及估价假设和限制条件不变的前提下，估价对象于价值时点2022年9月2日的市场价值为：

**总价：人民币贰佰玖拾叁万柒仟元整（RMB293.7万元）**

**折合地上建筑面积单价：**

**人民币贰万零壹佰元整（RMB20100元/平方米）**

本说明使用期限为一年，即自2022年9月5日至2023年9月4日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月五日



地址：上海市黄浦路99号（上海滩国际大厦）22楼  
ADD: 22F, No.99 Huangpu Road, Shanghai (Shanghai Bund International Tower)  
电话/TEL: 021-56660607 传真/FAX: 021-63830085  
网址: <http://www.shgcpg.cn>  
邮址: [webmaster@shgcpg.cn](mailto:webmaster@shgcpg.cn)

## 致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

受贵方的委托，我对黄浦区人民法院受理的（2014）黄浦执字第4467号一案所涉标的物，陈 拥有的浦东新区申港街道环湖西二路588号318室 办公 房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

**估价对象：**

坐落：浦东新区申港街道环湖西二路588号318室

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在楼宇名称：广昊世纪大厦；

建筑面积：146.14 平方米；

用途：办公； 土地使用权来源：出让； 权属：产权

价值时点：2021年5月12日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

**总价：**人民币贰佰玖拾叁万柒仟元整 (RMB293.7 万元)

**折合地上建筑面积单价：**人民币贰万零壹佰元整 (RMB20100 元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龙浩  
2021年5月17日

### 3 估价目的

评估估价对象房地产市场价值,为房地产司法拍卖提供价格参考。

### 4 估价对象

#### 4.1 估价对象范围

本次估价对象为浦东新区申港街道环湖西二路 588 号 318 室 办公  
房地产(房屋及相应的土地使用权)。

#### 4.2 估价对象基本状况

坐落:浦东新区申港街道环湖西二路 588 号 318 室 ;

所在楼宇名称:广昊世纪大厦 ;

建筑面积:146.14 平方米;

用途:办公 ; 土地使用权来源:出让 ; 权属:产权

#### 4.3 房地产登记和权利状况

根据《上海市不动产登记簿》复印件记载,估价对象登记状况如  
下:

权利人:陈

共有人:——

房地坐落:浦东新区申港街道环湖西二路 588 号 318 室

土地状况:

权属性质:国有建设用地使用权 使用权来源:出让

用途:办公

地号:申港街道 1 街坊 175 丘

宗地(丘)面积:12861

使用期限:2011-5-5 至 2057-4-15 止

总面积:——

其中独用面积: --- 分摊面积: ---

房屋状况:

幢号: --- 室号或部位: 318  
建筑面积: 146.14 平方米 类型: 办公楼  
用途: 办公 结构: 钢混  
总层数: 9 竣工日期: 2010 年  
面积单位: 平方米

房地产权证号: 浦 2011211592

房地产他项状况信息:

房地产坐落	申港街道环湖西二路 588 号 318 室		
幢号	部位	318	
抵押权人	招商银行股份有限公司上海丽园支行		
登记证明号	浦 201115010830	债权数额	1330000 元
债务履行期限	期限从 2011-1-12 至 2021-1-12		
受理日期	2011-5-4	核准日期	2011-5-12
备注	商业贷款 1330000 元, 期限从 2011-01-12 至 2021-01-12 原登记日: 2011-01-19 原他项权证号: 浦 201115001672		

房地产坐落	申港街道环湖西二路 588 号 318、403、405、406、802 室, 港辉路 308 弄 3 号 505、605 室		
幢号	部位	318	
抵押权人	朱		
登记证明号	浦 201215018446	债权数额	2600000 元
债务履行期限	期限从 2012-6-21 至 2012-8-20		
受理日期	2012-6-20	核准日期	2012-7-2

备注	
----	--

房地产权利限制信息：有（详见附件）

#### 4.4 估价对象实物状况

##### 4.4.1 土地基本状况

估价对象为浦东新区申港街道环湖西二路 588 号 318 室，宗地所在位置：东至云鹃路，南至龙竹路，西至环湖西二路，北至申港大道，所在宗地形状：较规则的几何形状。

估价对象土地使用年限：2011-5-5 至 2057-4-15 止；所在宗地土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

##### 4.4.2 建筑物状况

估价对象所在建筑物为地上 9 层的建筑，建筑物建筑结构为钢混，竣工于 2010 年；估价对象为 318 室，建筑面积 146.14 平方米。估价对象所在小区配有水、电、通讯等基本配套设施。

估价对象所在建筑物维护状况较好。

估价对象法定用途为办公，由于估价利害关系人原因，本次估价实地查勘时注册房地产估价师并未进入估价对象内部进行查勘，但透过玻璃门可见室内为毛坯状态。

#### 4.5 区位状况

浦东新区地处上海市黄浦江东畔，东濒东海，南临杭州湾，西和北隔黄浦江与宝山、杨浦、虹口、黄浦、徐汇 5 区相望，陆地仅西南与闵行、奉贤区接壤。区内有中国（上海）自由贸易试验区、陆家嘴金融贸易区、金桥经济技术开发区、张江高科技园区 4 个国家级开发区和上海