

---

兰谷路2777弄1号202室

估价时点: 2025年03月06日

---

## 房地产评估估值报告

兰谷路2777弄1号202室 之市场价值评估



2025年03月06日

敬启者: 0 (委托人)

主旨: 兰谷路2777弄1号202室 (“评估物业”)

**估值委托、用途及日期** 我们根据委托人的指示, 对上述位于中华人民共和国(中国)之该物业进行市场价值评估(详情请见随函附奉之估值报告)。我们证实曾实地勘查该物业, 作出有关查询, 并搜集我们认为必要之进一步资料, 以便向委托人呈报我们对该物业于二零二五年三月六日(估价时点)之市场价值意见, 供 委托人作参考用途。

**市场价值定义** 在评估该物业时, 我们已符合英国皇家特许测量师学会颁布的英国皇家特许测量师学会物业估值准则(二〇二〇年版)所载的规定。我们对该物业以特殊假设条件为基准之估值乃该物业的市场价值, 市场价值的定义为「自愿买方与自愿卖方各自在知情、审慎及无胁迫的情况下, 对物业作出适当推销后, 于估值日透过公平交易将物业转手的估计金额」。

**估值假设** 除特殊标明外, 我们的估值并不包括因特别条款或情况(如非典型融资、售后租回安排、由任何与销售相关人士授出的特别考虑因素或特许权或任何特别价值因素)所抬高或贬低的估计价格。我们在评估该物业时, 已假设有关物业权益之可转让土地使用权已按象征性土地使用年费批出, 而任何应付之地价亦已全数缴清。就物业之业权状况, 我们乃依赖由 贵公司所提供之意见。于估值而言, 我们假设承让人对物业享有良好业权。我们亦已假设有关物业权益之承让人或使用人可于获批之土地使用年期尚未届满之整段期间, 对有关物业享有自由及不受干预之使用权或转让权。我们之估值并无考虑该物业所欠负之任何抵押、按揭或债项, 亦无考虑在出售物业权益时可能发生之任何开支或税项。除另有说明外, 我们假定该物业概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及繁重支销。

评估方法	我们采用比较法对该物业之现状价值进行评估。 比较法，即经参考有关市场上可比之成交案例及价格得出评估物业之价值的方法。
资料来源	我们对该物业进行估值时，乃依赖产权方提供有关物业业权之法定文件副本，惟我们并无查阅文件正本以核实所有权或是否有任何修订并未见於我们所取得的副本。所有有关文件仅用作参考。 我们在颇大程度上依赖产权方提供之资料并接纳向我们提供关于规划许可或法定通告、地役权、年期、占用情况、规划方案、土地识别、地块面积、规划建筑面积及所有其它相关事项之意见。 载于本估值报告书内之尺寸、量度及面积均以提供予我们之文件所刊载资料作基准，故仅为约数。我们并无理由怀疑产权方提供予我们之资料之真实性及准确性。我们并获知所有相关之重要事实已提供予我们，并无任何遗漏。
业权查核	我们曾获提供有关该物业业权之法定文档副本，惟我们并无进行查册以确认该物业之业权，或查核有否任何未有记载在该等交予我们之文档之修订条款。
现场勘查	我们曾勘察该物业之内、外部。然而，我们并未对地块进行勘测，以断定土地条件及设施等是否适合任何未来发展之用。我们的估值以此等各方面均令人满意及建筑期内将不会产生非经常费用及延误为基准。同时，我们也未进行详细的实地丈量以核实该物业之地块面积，我们乃假设该等提供予我们之资料所示之面积乃属正确。
币值	本报告除特殊标明外，所有货币单位为中华人民共和国法定货币单位：人民币。 除非特殊标明外，我们评估该物业之100%权益。

## 目录

评估物业 .....	5
区域位置 .....	5
业权状况 .....	6
物业概况 .....	7
占用概况 .....	7
评估基准 .....	8
估值结果 .....	9
附录一 .....	10
附录二 .....	11
附录三 .....	13

## 评估物业

**物业位置** 评估物业位于兰谷路2777弄1号202室

## 区域位置

**上海** 上海位于中国东部，地处长江入海口，面向太平洋。它与邻近的浙江省、江苏省、安徽省构成长江三角洲，是中国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一。嘉定区位于上海西北部，是建设中的上海国际汽车城所在地。东与宝山、普陀两区接壤；西与江苏省昆山市毗连；南襟吴淞江，与闵行、长宁、青浦三区相望；北依浏河，与江苏省太仓市为邻。

**人口，面积及行政区划** 上海全市面积6,340.50平方公里，建成区面积1,237.85平方公里，占全国总面积的0.06%，其中陆地面积6,218.65平方公里，水面面积121.85平方公里。上海下辖16个市辖区，即黄浦区、长宁区、静安区、普陀区、虹口区、杨浦区、徐汇区、闵行区、宝山区、浦东新区、嘉定区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区及崇明区。

**邻近环境及建筑物** 该住宅区周边有绿城御园、森兰星河湾、仁恒森兰雅苑等高端住宅区，附近还配套了沪东社区卫生服务中心预防保健科、浦东新区高行社区卫生服务中心等医疗机构以及上海市浦东新区明珠森兰小学、上海市第六师范附属小学等教育资源。各类生活配套设施完善。

**交通条件** 评估物业交通便利，周边路网干线丰富，公交和出租车均可到达。评估物业坐落图请见附录1

业权状况

中华人民共和国  
国土地使用制  
度

根据《中华人民共和国宪法》（一九八八年修订案）第十条，中国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得之有限年期之土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过拍卖、招标或挂牌三种方式将有限年期之土地使用权国有出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权国有出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权国有出让金后，可领取【国有土地使用证】。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地房地产管理部门将颁发【房屋所有权证】或【不动产权证】，以证明物业的房屋所有权。

相关权证

根据【房地产权证】，相关内容摘录如下：

沪2017 浦字 不动产权第015342 号	None
权利人	杨晓琴
共有情况	单独所有
坐落	兰谷路2777弄1号202室
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业、住宅用地/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：10297.00平方米/建筑面积：136.79平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2016年06月29日起2071年12月27日正
权利其他状况	土地状况：地号：高行镇6街坊2/39丘；使用权面积：相应的土地面积。房屋状况：详见附记。

## 物业概况

估价对象位于「兰谷路2777弄1号202室」内，该社区于2017年竣工。根据估价人员现场勘查及权利人提供之相关资料，估价对象为2室1厅1厨2卫的户型。总建筑面积为136.79平方米。估价对象为平层。于估价时点，估价对象为简装。

## 占用概况

于估价时点，估价对象为空置状态

## 评估基准

**评估物业**                      评估物业为兰谷路2777弄1号202室，总建筑面积为136.79。

**估值假设及特殊假设**                      我们的评估基于如下假设：（一）评估物业可在剩余土地使用期限内自由转让，而无需向政府缴纳土地国有出让金及其他费用；（二）评估物业的土地国有出让金、动拆迁及安置补偿费、市政配套费用已全部支付完毕；（三）评估物业的规划设计符合当地城市规划要求且已获得相关部门批准；（四）评估物业可以自由出售给任何买家；



## 估值结果

**估值结果**      综上所述，我们的意见认为，于估值日期二零二五年三月六日，在估价假设和限制条件下，评估物业的现状下市场价值为人民币12074220元(大写人民币壹仟贰佰零柒万肆仟贰佰贰拾元整)

**非出版物及注  
意事项**      如未得到本公司的书面许可，本估值报告书的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何档、通函或声明。最后，根据本公司的一贯做法，我们必须申明，本估值报告书仅供委托方使用，本公司不承担对任何第三方对本报告书的全文或任何部份内容的任何责任。

## 附录一



## 附录二

兰谷路2777弄1号202室

估价时点: 2025年03月06日

沪 ( 2017 ) 浦字 不动产权第 015342 号	
权利人	杨晓琴
共有情况	单独所有
坐落	兰谷路2777弄1号202室
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质: 出让
用途	土地用途: 商业、住宅用地/房屋用途: 详见附记
面积	宗地面积: 10297.00平方米/ 建筑面积: 136.79平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2016年06月29日起2071年12月27日止
权利其他状况	土地状况: 地号: 高行镇6街坊2/39丘; 使用权面积: 相应的土地面积。 房屋状况: 详见附记。

## 附录三

兰谷路2777弄1号202室

估价时点: 2025年03月06日

