

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海科东房地产土地估价有限公司		资质等级	一级
	项目名称	重庆市涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-79等共计407套车位 涉执房地产处置司法评估		分户报告	☐ 是 ☒ 否
	报告编号	沪科东房估字（2024）FC第0239号		出具报告日期	2024年07月03日
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	李嘉团	签字估价师(二)	徐麟
		其他估价师			
		法定代表人	王伟		
		合作方			
委托方	上海市嘉定区人民法院				
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	外省市 重庆市涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-79等共 计407套车位			
	估价对象	土地面积		建筑面积	15181.33平方米
	居住类				
	非居住类	车库			
估价 目的	估价服务	纠纷估价			
估价 结果	价值时点	2024年06月05日			
	评估总价	15895000(元)			



致估价委托人函

上海市嘉定区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对重庆市涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-79等共计407套车位房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：重庆市涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-79等共计407套车位涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市嘉定区人民法院。

三、估价对象为重庆市涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-79等共计407套车位建筑物，权利人为重庆市金科实业集团科润房地产开发有限公司，建筑面积合计为15181.33平方米（建筑面积为37.03m²的车位数量为384套，建筑面积为40.12m²的车位数量为12套，建筑面积为43.67m²的车位数量为11套；具体详见由重庆市涪陵区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果》），用途为停车用房，土地用途为城镇住宅用地。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2024年6月5日。

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为重庆市涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-79等共计407套车位房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地使用权面积为85523.58平方米，土地用途为城镇住宅用地，其中：城镇住宅用地面积为79803.57平方米、土地使用权时间：至2063/5/29，商务金融用地面积为5720.01平方米、土地使用权时间：至2053/5/29，土



地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有“金科中央公园城山湖间”，建筑面积合计为 15181.33 平方米（建筑面积为 37.03 m²的车位数量为 384 套，建筑面积为 40.12 m²的车位数量为 12 套，建筑面积为 43.67 m²的车位数量为 11 套；具体详见由重庆市涪陵区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果》），用途为停车用房，竣工于 2020 年，于价值时点（2024 年 6 月 5 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下估价对象的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。

七、估价方法

标准价调整法（其中标准房地产采用比较法、收益法）。

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用标准价调整法（标准房地产采用比较法、收益法），进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币壹仟伍佰捌拾玖万伍仟元整（RMB:1589.5 万元）。

币种：人民币

估价结果		估价方法	标准价调整法（其中标准房地产采用比较法、收益法）
评估价值	总价（万元）		1589.5
	总价大写		壹仟伍佰捌拾玖万伍仟元整
	平均单价（万元/个）		3.91

※估价对象具体单套车位价格清单详见附件六

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2025 年 7 月 2 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二四年七月三日

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

376	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-311	37.03	3.9	2.8
377	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-310	37.03	3.9	2.8
378	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-31	37.03	3.9	2.8
379	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-309	37.03	3.9	2.8
380	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-308	37.03	3.9	2.8
381	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-298	37.03	3.9	2.8
382	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-306	37.03	3.9	2.8
383	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-220	37.03	3.9	2.8
384	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-304	37.03	3.9	2.8
385	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-20	37.03	3.9	2.8
386	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-213	37.03	3.9	2.8
387	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-345	40.12	3.9	2.8
388	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-22	37.03	3.9	2.8
389	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-217	37.03	3.9	2.8
390	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-205	37.03	3.9	2.8
391	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-214	37.03	3.9	2.8
392	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-190	37.03	3.9	2.8
393	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-212	37.03	3.9	2.8
394	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-21	37.03	3.9	2.8
395	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-209	37.03	3.9	2.8
396	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-167	37.03	3.9	2.8
397	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-269	43.67	4.1	2.9
398	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-244	43.67	4.1	2.9
399	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-251	43.67	4.1	2.9
400	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-184	43.67	4.1	2.9
401	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-181	43.67	4.1	2.9
402	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-444	43.67	4.1	2.9
403	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-450	43.67	4.1	2.9
404	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-489	43.67	4.1	2.9
405	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-485	43.67	4.1	2.9
406	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-454	43.67	4.1	2.9
407	涪陵区万汇路1号金科中央公园城二期北地块第81号车库负1-194	43.67	4.1	2.9
	合计	15181.33	1589.5	1140.7