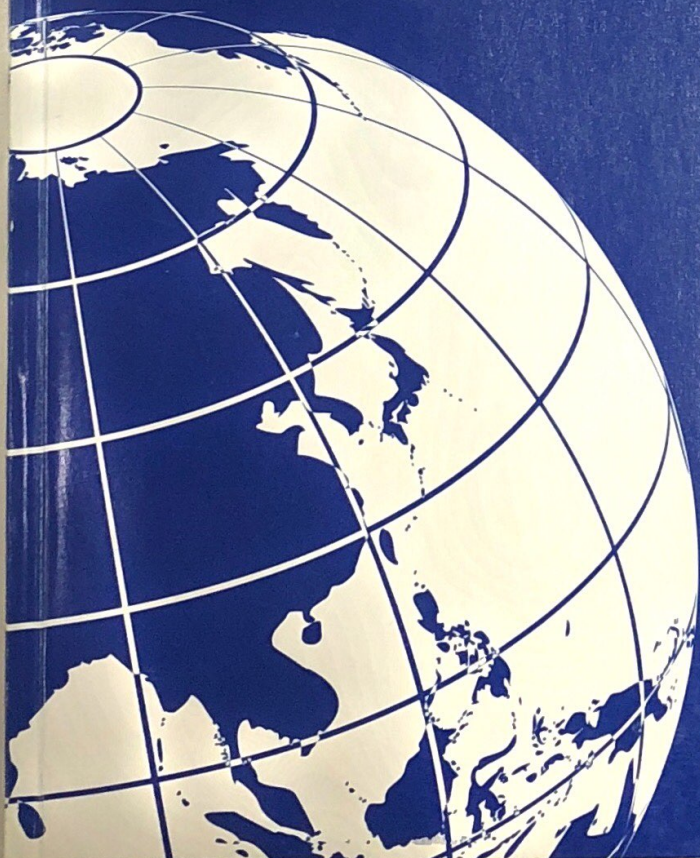




Assessment Report

评估报告

上海市浦东新区周浦镇韵浦路 171 号 1 层
商业房地产估价报告





致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市浦东新区周浦镇韵浦路171号1层商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市浦东新区周浦镇韵浦路171号1层商业房地产估价。

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

1、名称：估价对象所在小区名称为“沈默花苑”，估价对象为其配套商业用房。

2、坐落：上海市浦东新区周浦镇韵浦路171号1层。

3、范围：估价对象为上海市浦东新区周浦镇韵浦路171号1层房屋建筑物和南汇区周浦镇20街坊21/1丘相应的土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：浦东新区周浦镇韵浦路171号1层建筑面积为167.01平方米。

（2）土地规模：南汇区周浦镇20街坊21/1丘的宗地（丘）面积为43133.00平方米，本次评估估价对象相应土地使用权面积。

5、用途：

（1）房屋用途：店铺

（2）土地用途：住宅

6、房地产权利人：童美芹

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号：（2018）沪0112执1591号]确



定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点

2018年4月23日

六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

2、价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法

八、估价结果

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值为人民币伍佰捌拾伍万玖仟叁佰元整（RMB: 585.93万元）。具体如下表：

币种：人民币

估价方法		估价结果
		比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	585.93
	总价大写	伍佰捌拾伍万玖仟叁佰元整
	单价（元/m ² ）	35084

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2019年6月13日止。请特别关注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

二〇一八年六月十四日





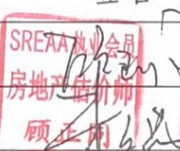
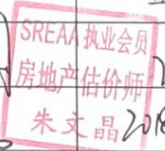
管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等有关法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法等原则,按照严谨的估价程序,运用比较法、收益法,进行了专业分析、测算和判断,满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币伍佰捌拾伍万玖仟叁佰元整(RMB: 585.93万元)。

具体如下表:

币种: 人民币

估价方法		估价结果	比较法、收益法
		评估价值	
	总价大写	伍佰捌拾伍万玖仟叁佰元整	
	单价(元/m ²)	35084	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾正同	3120080026		2018.6.14
朱文晶	3120110028		2018.6.14

十二、实地查勘期

2018年5月17日

十三、估价作业期

2018年4月23日至2018年6月14日

(本页以下空白)



外立面



外立面



内景



内景



周围环境



周围环境

估价对象及周边环境现场图片资料