

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估 F2017 (SQ) -100293 号

估价项目名称：上海市金山区枫泾镇泾蓉路 29 弄 10 号 301-309 室、
11 号 1 层、12 号 1-2 层、13 号 1 层、14 号 1-2 层、
21 号 1-2 层；泾蓉路 41 号 1 层、43 号 1-2 层、45
号 1 层、47 号 1-2 层、59 号 1-2 层、61 号 1-2 层共
计 20 套商业房地产市场价值估价

估价委托人： 上海市高级人民法院

房地产估价机构： 上海大雄房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 王 军 注册号： 3120140056

顾勇刚 注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇一七年十一月十六日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第 2159 号】的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第 18420 号案件所涉及的位于上海市金山区枫泾镇泾蓉路 29 弄 10 号 301-309 室、11 号 1 层、12 号 1-2 层、13 号 1 层、14 号 1-2 层、21 号 1-2 层；泾蓉路 41 号 1 层、43 号 1-2 层、45 号 1 层、47 号 1-2 层、59 号 1-2 层、61 号 1-2 层共计 20 套商业房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市金山区枫泾镇泾蓉路 29 弄 10 号 301-309 室、11 号 1 层、12 号 1-2 层、13 号 1 层、14 号 1-2 层、21 号 1-2 层；泾蓉路 41 号 1 层、43 号 1-2 层、45 号 1 层、47 号 1-2 层、59 号 1-2 层、61 号 1-2 层，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海景源房地产开发有限公司，土地宗地号为金山区枫泾镇 923 街坊 1/2 丘，使用期限为 2004-8-31 至 2044-8-30 止，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为商业用地，使用权取得方式为出让，宗地（丘）面积为 14494.00 平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	房屋 类型	房屋 结构	总层 数	权利人	竣工日期
1	泾蓉路 29 弄 10 号 301 室	142.03	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
2	泾蓉路 29 弄 10 号 302 室	142.03	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
3	泾蓉路 29 弄 10 号 303 室	111.83	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
4	泾蓉路 29 弄 10 号 304 室	110.85	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
5	泾蓉路 29 弄 10 号 305 室	110.89	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
6	泾蓉路 29 弄 10 号 306 室	142.03	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
7	泾蓉路 29 弄 10 号 307 室	143.79	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
8	泾蓉路 29 弄 10 号 308 室	178.04	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
9	泾蓉路 29 弄 10 号 309 室	175.80	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
10	泾蓉路 29 弄 11 号 1 层	33.47	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
11	泾蓉路 29 弄 12 号 1-2 层	113.84	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
12	泾蓉路 29 弄 13 号 1 层	33.47	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
13	泾蓉路 29 弄 14 号 1-2 层	113.84	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
14	泾蓉路 29 弄 21 号 1-2 层	101.00	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
15	泾蓉路 41 号 1 层	33.47	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
16	泾蓉路 43 号 1-2 层	113.84	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
17	泾蓉路 45 号 1 层	33.47	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
18	泾蓉路 47 号 1-2 层	113.84	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
19	泾蓉路 59 号 1-2 层	82.45	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
20	泾蓉路 61 号 1-2 层	101.00	店铺	混合 1	4	上海景源房地产开发有限公司	2009 年
合计		2130.98					

依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载,申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息,经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。估价对象已设置房地产押抵状况信息(抵押权人:中国工商银行股份有限公司上海市世博支行;登记证明号:金 201218002361。)、房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制;限制人:上海市第二中级人民法院、上海市闵行区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市金山区人民法院、上海市青浦区人民法院。)

3. 价值时点

二〇一七年十一月十日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法
		比较法、收益法、标准价调整法
泾蓉路 29 弄 10 号 301 室	总价（万元）	117.00
	单价（元/m ² ）	8238
泾蓉路 29 弄 10 号 302 室	总价（万元）	117.00
	单价（元/m ² ）	8238
泾蓉路 29 弄 10 号 303 室	总价（万元）	92.10
	单价（元/m ² ）	8236
泾蓉路 29 弄 10 号 304 室	总价（万元）	91.30
	单价（元/m ² ）	8236
泾蓉路 29 弄	总价（万元）	91.30

10号305室	单价(元/m ²)	8233
泾蓉路29弄 10号306室	总价(万元)	117.00
	单价(元/m ²)	8238
泾蓉路29弄 10号307室	总价(万元)	118.40
	单价(元/m ²)	8234
泾蓉路29弄 10号308室	总价(万元)	146.60
	单价(元/m ²)	8234
泾蓉路29弄 10号309室	总价(万元)	144.80
	单价(元/m ²)	8237
泾蓉路29弄 11号1层	总价(万元)	59.30
	单价(元/m ²)	17717
泾蓉路29弄 12号1-2层	总价(万元)	159.60
	单价(元/m ²)	14020
泾蓉路29弄 13号1层	总价(万元)	59.30
	单价(元/m ²)	17717
泾蓉路29弄 14号1-2层	总价(万元)	159.60
	单价(元/m ²)	14020
泾蓉路29弄 21号1-2层	总价(万元)	146.00
	单价(元/m ²)	14455
泾蓉路41号1 层	总价(万元)	61.10
	单价(元/m ²)	18255
泾蓉路43号 1-2层	总价(万元)	164.60
	单价(元/m ²)	14459
泾蓉路45号1 层	总价(万元)	61.10
	单价(元/m ²)	18255
泾蓉路47号 1-2层	总价(万元)	164.60
	单价(元/m ²)	14459
泾蓉路59号 1-2层	总价(万元)	121.70
	单价(元/m ²)	14760
泾蓉路61号 1-2层	总价(万元)	146.00
	单价(元/m ²)	14455

汇总评估价值	总值(万元)	2338.40 (大写: 贰仟叁佰叁拾捌万肆仟元整)
	平均单价 (元/m ²)	10973

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院审理案件提供价格参考。

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, 即二〇一七年十一月十六日起至二〇一八年十一月十五日止。

上海大雄房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 胡耀清

致函日期: 二〇一七年十一月十六日