



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：上海市高级人民法院  
地址：肇嘉浜路 308 号  
受理法院：上海市第二中级人民法院  
联系人：陈琪

### 二、房地产估价机构

名称：上海科东房地产土地估价有限公司  
统一社会信用代码：91310230775245396N  
法定代表人：王 伟  
地址：浦东南路 379 号（金穗大厦）26 楼 A-D 室  
电话：021-50317037、50317038、50317039  
传真：021-50317029  
备案等级：一 级  
证书编号：沪建房估证字 [2019] 04 号

### 三、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号：（2018）沪 02 执 1027 号]确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

本次估价对象为广东省广州市黄埔区黄埔东路 722 号首层、夹层、二层全层商业房地产，建筑面积合计为 2870.7378 平方米，以及相应的国有出让土地使用权面积。

#### （二）估价对象基本状况

1、名称：估价对象所在物业名称为“宝存大厦”。



行车库

2、土地用途：商住

(六)房地产权利人：[REDACTED]有限公司

#### 四、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号：(2018)沪02执1027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：2019年1月21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值。

(二)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，该市场价值为包含增值税的交易价值。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首层、夹层室内固定装修价值。

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/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]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肆仟陆佰贰拾肆万贰仟壹佰元整（RMB:4624.21万元）。

具体如下表：

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法	
		比较法、收益法	
黄埔东路722号	首层、夹层	总价(万元)	2688.27
	二层	总价(万元)	1935.94
汇总评估价值		总值(万元)	4624.21



KE DONG  
ASSOCIATION  
科东联行

上海科东房地产土地估价有限公司  
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd.

	大写	肆仟陆佰贰拾肆万贰仟壹佰元整
	折合建筑面积平均单价 (元/平方米)	16108

※黄埔区黄埔东路 722 号夹层价值包含在首层价值内。

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 2020 年 4 月 29 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

二〇一九年四月三十日

