

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 沪百盛评字（2021）BB第0034号

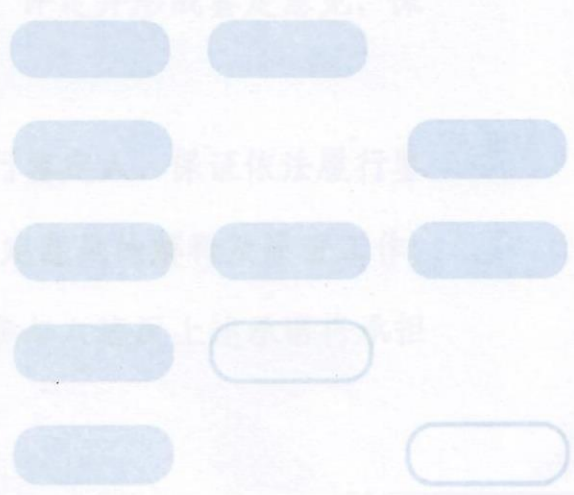
估价项目名称： 上海市宝山区友谊路1899弄43号1-2层
等多套涉执房地产处置司法评估

估价委托人： 上海市浦东新区人民法院

房地产估价机构： 上海百盛房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师： 王 戎 注册号： 3120070083
 唐子安 注册号： 3120120027

估价报告出具日期： 2021年03月02日



致 估 价 委 托 人 函

上海市浦东新区人民法院：

根据贵院出具的《上海市浦东新区人民法院委托评估书》，我公司对贵院受理的（2014）浦执字第 12140 号一案所涉标的物“上海市宝山区友谊路 1899 弄 43 号 1-2 层等多套”（以下简称估价对象）房地产按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：房地产市场价格评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为上海市宝山区友谊路 1899 弄 43 号 1-2 层、47 号 1-2 层、49 号 1-2 层、57 号 1-2 层店铺房地产，友谊路 1869 弄地下车库 6 号地下一层车位 41、1869 弄 14 号车库地下一层 166、168 号车位；房地产权利人均为潘伟，店铺共 4 套，建筑面积合计为 776.32 平方米；车位共 3 个，建筑面积合计为 95.82 平方米，财产范围包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权，不包含室内装饰装修、债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2021 年 02 月 18 日。

四、价值类型：房地产市场价格，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双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：在满足本报告的评估依据、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如下：

RMB 19,990,000 元

大写为人民币壹仟玖佰玖拾玖万元整，明细如下：

估价对象	产权证	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
友谊路 1899 弄 43 号 1-2 层	宝 2010034502	251.59	店铺	625	24824
友谊路 1869 弄 14 号 2 号车库地下 1 层车位 166		28.13	其他	15	---
友谊路 1899 弄 47 号 1-2 层	宝 2010034501	161.89	店铺	415	25635
友谊路 1869 弄 14 号 2 号车库地下 1 层车位 168		28.13	其他	15	---
友谊路 1899 弄 49 号 1-2 层	宝 2010034503	161.89	店铺	415	25635
友谊路 1869 弄地下车库 6 号地下 1 层车位 41		39.56	其他	15	---
友谊路 1899 弄 57 号 1-2 层	宝 2010034478	200.95	店铺	499	24832
合计	---	872.14	---	1999	---

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：  

2021 年 03 月 02 日