

## 上海市房地产估价报告摘要备案表

\*202000331817\*

项目 基本 信息	房地产估价机构	上海富申房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市闵行区顾戴路1236号1-4层商场、垃圾房司法鉴定估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪富估报(2020)第0264号		出具报告日期	2020年08月05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)	王家辉		签字估价师(二)	徐文福
		其他估价师				
		法定代表人	龚道刚			
合作方						
委托方	上海金融法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)						
	坐落	上海市 闵行区 顾戴路1236号1-4层商场、垃圾房				
	估价对象	土地面积		建筑面积	5352.29平方米	
		居住类				
	非居住类	商场				
估价 目的						
	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2020年07月16日				
	评估总价	137505500(元)				

## 致估价委托人函

上海金融法院：

本公司受贵院委托，根据国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海金融法院受理的（2020）沪 74 执 68 号一案所涉及的标的物：上海市闵行区顾戴路 1236 号 1-4 层商场、垃圾房，土地宗地号为闵行区莘庄镇 250 街坊 1/5 丘，使用期限：1999-12-21 至 2069-12-20 止（商业至 2039-12-20 止），宗地（丘）面积：136137 平方米，批准用途为住宅（部分为商业），使用权取得方式为出让；权利人：上海 有限公司，建筑面积：共 5352.29 平方米（其中商场 5288.29 平方米，垃圾房 64 平方米）。房屋类型为商场、其他，结构为钢混结构，总层数为 4 层，2003 年竣工的房地产。

三、价值时点：2020 年 7 月 16 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价格价值为人民币壹亿叁仟柒佰伍拾万伍仟伍佰元整（RMB13750.55 万元），明细见下表



部位	房屋类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万 元)
顾戴路 1236 号 1-4 层商场	商场	5288.29	25825	13656.92
顾戴路 1236 号垃圾房	其他	64	14630	93.63
总计		5352.29		13750.55

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 欲了解估价的详细情况, 请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文;

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即二〇二〇年八月五日起至二〇二一年八月四日止;

(三) 本报告仅供上海金融法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇二〇年八月五日



## 上海市房地产估价报告摘要备案表

\*202000331810\*

项目 基本 信息	房地产估价机构	上海富申房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市闵行区顾戴路1178弄77号地下1层车位1-3室、22-31号、68-109室、144-185室、231-251室、268-279室共计130个车位司法鉴定估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪富估报(2020)第0276号		出具报告日期	2020年08月05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)	王家辉		签字估价师(二)	徐文福
		其他估价师				
法定代表人		龚道刚				
合作方						
委托方	上海金融法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 闵行区 顾戴路1178弄77号地下1层车位1-3室、22-31号、68-109室、144-185室、231-251室、268-279室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	3945.5平方米	
		居住类				
	非居住类	其他				
	估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2020年07月16日				
	评估总价	32500000(元)				
	评估单价	8237(元/平方米)				

## 致估价委托人函

上海金融法院：

本公司受贵院委托，根据国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的车位市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海金融法院受理的（2020）沪74执68号一案所涉及的标的物：上海市闵行区顾戴路1178弄77号地下1层车位1-3室、22-31号、68-109室、144-185室、231-251室、268-279室共计130个车位，土地宗地号为闵行区莘庄镇250街坊1/5丘，使用期限：1999-12-21至2069-12-20止，宗地（丘）面积：136137平方米，批准用途为住宅，使用权取得方式为出让；权利人：上海

有限公司，建筑面积：共3945.5平方米（每个车位均为30.35平方米）。房屋类型为其他，结构为钢混结构，总层数为0层，2003年竣工的车位。

三、价值时点：2020年7月16日。

四、价值类型：车位市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币叁仟贰佰伍拾万元整（RMB3250万元），明细见下表



上海市闵行区顾戴路1178弄77号地下1层车位1-3室、22-31号、68-109室、144-185室、231-251室、268-279室共计130个车位司法鉴定估价报告

序号	部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元 /m <sup>2</sup> )	总价(万 元)
1	顾戴路1178弄77号地下1层车位1室	30.35	8237	25
2	顾戴路1178弄77号地下1层车位2室	30.35	8237	25
3	顾戴路1178弄77号地下1层车位3室	30.35	8237	25
4	顾戴路1178弄77号地下1层车位22号	30.35	8237	25
5	顾戴路1178弄77号地下1层车位23号	30.35	8237	25
6	顾戴路1178弄77号地下1层车位24号	30.35	8237	25
7	顾戴路1178弄77号地下1层车位25号	30.35	8237	25
8	顾戴路1178弄77号地下1层车位26号	30.35	8237	25
9	顾戴路1178弄77号地下1层车位27号	30.35	8237	25
10	顾戴路1178弄77号地下1层车位28号	30.35	8237	25
11	顾戴路1178弄77号地下1层车位29号	30.35	8237	25
12	顾戴路1178弄77号地下1层车位30号	30.35	8237	25
13	顾戴路1178弄77号地下1层车位31号	30.35	8237	25
14	顾戴路1178弄77号地下1层车位68室	30.35	8237	25
15	顾戴路1178弄77号地下1层车位69室	30.35	8237	25
16	顾戴路1178弄77号地下1层车位70室	30.35	8237	25
17	顾戴路1178弄77号地下1层车位71室	30.35	8237	25
18	顾戴路1178弄77号地下1层车位72室	30.35	8237	25
19	顾戴路1178弄77号地下1层车位73室	30.35	8237	25
20	顾戴路1178弄77号地下1层车位74室	30.35	8237	25
21	顾戴路1178弄77号地下1层车位75室	30.35	8237	25
22	顾戴路1178弄77号地下1层车位76室	30.35	8237	25
23	顾戴路1178弄77号地下1层车位77室	30.35	8237	25
24	顾戴路1178弄77号地下1层车位78室	30.35	8237	25
25	顾戴路1178弄77号地下1层车位79室	30.35	8237	25
26	顾戴路1178弄77号地下1层车位80室	30.35	8237	25
27	顾戴路1178弄77号地下1层车位81室	30.35	8237	25
28	顾戴路1178弄77号地下1层车位82室	30.35	8237	25
29	顾戴路1178弄77号地下1层车位83室	30.35	8237	25
30	顾戴路1178弄77号地下1层车位84室	30.35	8237	25
31	顾戴路1178弄77号地下1层车位85室	30.35	8237	25
32	顾戴路1178弄77号地下1层车位86室	30.35	8237	25
33	顾戴路1178弄77号地下1层车位87室	30.35	8237	25
34	顾戴路1178弄77号地下1层车位88室	30.35	8237	25
35	顾戴路1178弄77号地下1层车位89室	30.35	8237	25
36	顾戴路1178弄77号地下1层车位90室	30.35	8237	25
37	顾戴路1178弄77号地下1层车位91室	30.35	8237	25
38	顾戴路1178弄77号地下1层车位92室	30.35	8237	25
39	顾戴路1178弄77号地下1层车位93室	30.35	8237	25
40	顾戴路1178弄77号地下1层车位94室	30.35	8237	25
41	顾戴路1178弄77号地下1层车位95室	30.35	8237	25
42	顾戴路1178弄77号地下1层车位96室	30.35	8237	25
43	顾戴路1178弄77号地下1层车位97室	30.35	8237	25
44	顾戴路1178弄77号地下1层车位98室	30.35	8237	25
45	顾戴路1178弄77号地下1层车位99室	30.35	8237	25

上海市闵行区顾戴路1178弄77号地下1层车位1-3室、22-31号、68-109室、144-185室、231-251室、268-279室共计130个车位司法鉴定估价报告

46	顾戴路1178弄77号地下1层车位100室	30.35	8237	25
47	顾戴路1178弄77号地下1层车位101室	30.35	8237	25
48	顾戴路1178弄77号地下1层车位102室	30.35	8237	25
49	顾戴路1178弄77号地下1层车位103室	30.35	8237	25
50	顾戴路1178弄77号地下1层车位104室	30.35	8237	25
51	顾戴路1178弄77号地下1层车位105室	30.35	8237	25
52	顾戴路1178弄77号地下1层车位106室	30.35	8237	25
53	顾戴路1178弄77号地下1层车位107室	30.35	8237	25
54	顾戴路1178弄77号地下1层车位108室	30.35	8237	25
55	顾戴路1178弄77号地下1层车位109室	30.35	8237	25
56	顾戴路1178弄77号地下1层车位144室	30.35	8237	25
57	顾戴路1178弄77号地下1层车位145室	30.35	8237	25
58	顾戴路1178弄77号地下1层车位146室	30.35	8237	25
59	顾戴路1178弄77号地下1层车位147室	30.35	8237	25
60	顾戴路1178弄77号地下1层车位148室	30.35	8237	25
61	顾戴路1178弄77号地下1层车位149室	30.35	8237	25
62	顾戴路1178弄77号地下1层车位150室	30.35	8237	25
63	顾戴路1178弄77号地下1层车位151室	30.35	8237	25
64	顾戴路1178弄77号地下1层车位152室	30.35	8237	25
65	顾戴路1178弄77号地下1层车位153室	30.35	8237	25
66	顾戴路1178弄77号地下1层车位154室	30.35	8237	25
67	顾戴路1178弄77号地下1层车位155室	30.35	8237	25
68	顾戴路1178弄77号地下1层车位156室	30.35	8237	25
69	顾戴路1178弄77号地下1层车位157室	30.35	8237	25
70	顾戴路1178弄77号地下1层车位158室	30.35	8237	25
71	顾戴路1178弄77号地下1层车位159室	30.35	8237	25
72	顾戴路1178弄77号地下1层车位160室	30.35	8237	25
73	顾戴路1178弄77号地下1层车位161室	30.35	8237	25
74	顾戴路1178弄77号地下1层车位162室	30.35	8237	25
75	顾戴路1178弄77号地下1层车位163室	30.35	8237	25
76	顾戴路1178弄77号地下1层车位164室	30.35	8237	25
77	顾戴路1178弄77号地下1层车位165室	30.35	8237	25
78	顾戴路1178弄77号地下1层车位166室	30.35	8237	25
79	顾戴路1178弄77号地下1层车位167室	30.35	8237	25
80	顾戴路1178弄77号地下1层车位168室	30.35	8237	25
81	顾戴路1178弄77号地下1层车位169室	30.35	8237	25
82	顾戴路1178弄77号地下1层车位170室	30.35	8237	25
83	顾戴路1178弄77号地下1层车位171室	30.35	8237	25
84	顾戴路1178弄77号地下1层车位172室	30.35	8237	25
85	顾戴路1178弄77号地下1层车位173室	30.35	8237	25
86	顾戴路1178弄77号地下1层车位174室	30.35	8237	25
87	顾戴路1178弄77号地下1层车位175室	30.35	8237	25
88	顾戴路1178弄77号地下1层车位176室	30.35	8237	25
89	顾戴路1178弄77号地下1层车位177室	30.35	8237	25
90	顾戴路1178弄77号地下1层车位178室	30.35	8237	25
91	顾戴路1178弄77号地下1层车位179室	30.35	8237	25
92	顾戴路1178弄77号地下1层车位180室	30.35	8237	25
93	顾戴路1178弄77号地下1层车位181室	30.35	8237	25

上海市闵行区顾戴路1178弄77号地下1层车位1-3室、22-31号、68-109室、144-185室、231-251室、268-279室共计130个车位司法鉴定估价报告

94	顾戴路1178弄77号地下1层车位182室	30.35	8237	25
95	顾戴路1178弄77号地下1层车位183室	30.35	8237	25
96	顾戴路1178弄77号地下1层车位184室	30.35	8237	25
97	顾戴路1178弄77号地下1层车位185室	30.35	8237	25
98	顾戴路1178弄77号地下1层车位231室	30.35	8237	25
99	顾戴路1178弄77号地下1层车位232室	30.35	8237	25
100	顾戴路1178弄77号地下1层车位233室	30.35	8237	25
101	顾戴路1178弄77号地下1层车位234室	30.35	8237	25
102	顾戴路1178弄77号地下1层车位235室	30.35	8237	25
103	顾戴路1178弄77号地下1层车位236室	30.35	8237	25
104	顾戴路1178弄77号地下1层车位237室	30.35	8237	25
105	顾戴路1178弄77号地下1层车位238室	30.35	8237	25
106	顾戴路1178弄77号地下1层车位239室	30.35	8237	25
107	顾戴路1178弄77号地下1层车位240室	30.35	8237	25
108	顾戴路1178弄77号地下1层车位241室	30.35	8237	25
109	顾戴路1178弄77号地下1层车位242室	30.35	8237	25
110	顾戴路1178弄77号地下1层车位243室	30.35	8237	25
111	顾戴路1178弄77号地下1层车位244室	30.35	8237	25
112	顾戴路1178弄77号地下1层车位245室	30.35	8237	25
113	顾戴路1178弄77号地下1层车位246室	30.35	8237	25
114	顾戴路1178弄77号地下1层车位247室	30.35	8237	25
115	顾戴路1178弄77号地下1层车位248室	30.35	8237	25
116	顾戴路1178弄77号地下1层车位249室	30.35	8237	25
117	顾戴路1178弄77号地下1层车位250室	30.35	8237	25
118	顾戴路1178弄77号地下1层车位251室	30.35	8237	25
119	顾戴路1178弄77号地下1层车位268室	30.35	8237	25
120	顾戴路1178弄77号地下1层车位269室	30.35	8237	25
121	顾戴路1178弄77号地下1层车位270室	30.35	8237	25
122	顾戴路1178弄77号地下1层车位271室	30.35	8237	25
123	顾戴路1178弄77号地下1层车位272室	30.35	8237	25
124	顾戴路1178弄77号地下1层车位273室	30.35	8237	25
125	顾戴路1178弄77号地下1层车位274室	30.35	8237	25
126	顾戴路1178弄77号地下1层车位275室	30.35	8237	25
127	顾戴路1178弄77号地下1层车位276室	30.35	8237	25
128	顾戴路1178弄77号地下1层车位277室	30.35	8237	25
129	顾戴路1178弄77号地下1层车位278室	30.35	8237	25
130	顾戴路1178弄77号地下1层车位279室	30.35	8237	25
合计		3945.5		3250

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 欲了解估价的详细情况, 请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文;

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即二



上海市闵行区顾戴路 1178 弄 77 号地下 1 层车位 1-3 室、22-31 号、68-109 室、144-185 室、231-251 室、268-279 室共计 130 个车位司法鉴定估价报告

〇二〇年八月五日起至二〇二一年八月四日止；

(三) 本报告仅供上海金融法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年八月五日

