

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海大雄房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市奉贤区步韵路151号2层、庄良路111弄17-18号1层等共计37套房地产市场价值估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	大雄房估法FSQ2019001858号		出具报告日期	2019年06月10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)	顾勇刚		签字估价师(二)	王军
		其他估价师				
		法定代表人	胡耀清			
		合作方				
	委托方	上海市高级人民法院				
	估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 奉贤区 步韵路151号2层、庄良路111弄17-18号1层等共计37套			
	估价对象	土地面积		建筑面积	19297.83平方米	
居住类						
非居住类	办公楼 商场 店铺 车库					
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2019年05月15日				
	评估总价	112346200(元)				

关于《上海市奉贤区步韵路 151 号 2 层、庄良路 111 弄 17-18 号 1 层等共计 37 套房地产市场价值估价报告》的补充说明

上海市奉贤区人民法院：

我公司接受高院委托【沪高法（2019）委房评第 1223 号】，对贵院受理的（2014）奉执字第 4531 号案件所涉及的位于上海市奉贤区步韵路 151 号 2 层、庄良路 111 弄 17-18 号 1 层等共计 37 套房地产市场价值进行了估价，估价报告（编号：大雄房估法 FSQ2019001858 号）已提交贵院。现估价报告已过使用有效期。根据贵院要求，对估价对象进行补充估价，价值时点为二〇一九年五月十五日，估价结论如下：

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（详见估价结果明细表）

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、成本法	
庄良路 111 弄 17-18 号 1 层评估价值 (店铺标准房屋)	总价(万元)	114.74
	单价(元/m ²)	9864
庄良路 111 弄 50 号 301 室 (办公标准房屋)	总价(万元)	65.68
	单价(元/m ²)	4728
汇总评估价值	总值(万元)	11234.62 (大写：壹亿壹仟贰佰叁拾肆万陆仟贰佰元整)
	平均单价(元/m ²)	5822

估价结果明细表

币种：人民币

序号	坐落	部位	建筑面积 (m ²)	价值(万元)	折合单价(元/ m ²)
1	步韵路151号	2层	3933.73	2078.58	5284
2	庄良路111弄17-18号	1层	116.32	114.74	9864
3	庄良路111弄19-20号	1层	116.32	114.74	9864
4	庄良路111弄21-22号	1层	145.4	143.42	9864
5	庄良路111弄24号	2层	1888.5	1034.9	5480
6	庄良路111弄24号	3层	1882.86	859.9	4567
7	庄良路111弄26-27号	1层	132.93	131.12	9864
8	庄良路111弄28-29号	1层	132.93	131.12	9864
9	庄良路111弄30-31号	1层	116.32	114.74	9864
10	庄良路111弄32-33号	1层	116.32	114.74	9864
11	庄良路111弄37号	2层	1924.95	1054.87	5480
12	庄良路111弄37号	3层	1930.91	881.85	4567
13	庄良路111弄37号	4层	662.73	277.55	4188
14	庄良路111弄37号	5层	662.73	277.55	4188
15	庄良路111弄38-39号	1层	109.85	98.5	8967
16	庄良路111弄40-41号	1层	116.32	104.3	8967
17	庄良路111弄42号	1层	56.97	52.13	9150
18	庄良路111弄192号	1层	2823.21	2531.57	8967
19	庄良路111弄213号	1层	13.52	13.89	10274
20	庄良路111弄214号	1层	24.58	25.26	10277
21	庄良路111弄215号	1层	24.58	25.26	10277
22	庄良路111弄216号	1层	24.58	25.26	10277
23	庄良路111弄217号	1层	24.58	25.26	10277
24	庄良路111弄218号	1层	24.58	25.26	10277
25	庄良路111弄219号	1层	24.58	25.26	10277
26	庄良路111弄220号	1层	27.04	27.78	10274
27	庄良路111弄50号	301	138.91	65.68	4728
28	庄良路111弄50号	302	138.91	65.68	4728
29	庄良路111弄71号	301	124.36	58.8	4728
30	庄良路111弄71号	302	121.25	57.33	4728
31	庄良路111弄71号	303	121.25	57.33	4728
32	庄良路111弄155号	302	88.96	42.91	4824
33	庄良路111弄155号	304	49.28	23.77	4823
34	庄良路111弄155号	305	49.28	23.77	4823
35	庄良路111弄155号	306	49.28	23.77	4823
36	庄良路111弄155号	307	29.65	14.3	4823
37	庄良路111弄地下人防号	地下1层	1329.36	491.73	3699
合计			19297.83	11234.62	



说明：1、本补充说明一式三份；
2、本补充说明设定估价对象实物状况未发生明显变化；
3、本补充说明须结合原估价报告使用，不得单独使用。
报告使用期延长至二〇二三年六月九日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇二二年十一月四日

