

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	上海市浦东新区锦绣路888弄16号1102室住宅 涉执房地产处置司法评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																								
	报告编号	大雄房估法GSQ2021005696号		出具报告日期	2021年11月09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)	王军		签字估价师(二)	顾勇刚																							
		其他估价师																											
		法定代表人	胡耀清																										
合作方																													
委托方	上海市黄浦区人民法院																												
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	<table border="1"> <tr> <td>坐落</td> <td colspan="5">上海市 浦东新区 锦绣路888弄16号1102室</td> </tr> <tr> <td>估价对象</td> <td>土地面积</td> <td></td> <td>建筑面积</td> <td colspan="2">148.4平方米</td> </tr> <tr> <td>居住类</td> <td colspan="5">新工房1</td> </tr> <tr> <td>非居住类</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>					坐落	上海市 浦东新区 锦绣路888弄16号1102室					估价对象	土地面积		建筑面积	148.4平方米		居住类	新工房1					非居住类					
坐落	上海市 浦东新区 锦绣路888弄16号1102室																												
估价对象	土地面积		建筑面积	148.4平方米																									
居住类	新工房1																												
非居住类																													
估价 目的	估价服务	拍卖																											
估价 结果	价值时点	2021年11月04日																											
	评估总价	18840000(元)																											
	评估单价	126954(元/平方米)																											

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书】【(2021)沪0101委鉴第236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》、《房地产估价基本术语标准》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，对贵院受理的(2021)沪0101执恢666号案件所涉及的位于上海市浦东新区锦绣路888弄16号1102室住宅房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市浦东新区锦绣路888弄16号1102室住宅房地产(其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内设定的固定装修)，所在小区名称为“上海之窗御景园”，根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为张

、张、陈、张，土地宗地号为浦东新区钦洋镇8坊30丘，土地使用期限为2002-6-22至2070-4-7止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为土地使用权转让，土地用途为住宅，宗地(丘)面积为47694.00平方米；房屋部位为1102室，建筑面积为148.40平方米，房屋类型为新工房1，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2002年，总层数为18层。

根据《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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 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。估价对象已登记房地产抵押状况信息（抵押权人：有限公司 分行；登记证明号：浦 201314070092；备注：最高债权限额：1125.37 万元，债权发生期间自 2013 年 12 月 3 日起至 2016 年 12 月 3 日止；该抵押物担保主债权数额中的 684.02 万元）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市闵行区人民法院；上海市浦东新区人民法院；上海市黄浦区人民法院；厦门市思明区人民法院；张家港市人民法院；溧阳市人民法院；上海市松江区人民法院；上海市公安局松江分局。）。

3. 价值时点

二〇二一年十一月四日（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

估价结果		估价方法	比较法 收益法
		评估价值	总价（万元）
	单价（元/m ² ）	126954	

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。

本报告仅为上海市黄浦区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，即二〇二一年十一月九日起至二〇二二年十一月八日止。

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：二〇二一年十一月九日