

浙江省慈溪市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1层等  
共计30套商业涉执房地产处置司法评估报告



估价对象实景图(拍摄于2022年)

沪科东房估字(2022)FC第0276号

二〇二二年十一月二十五日

## 房地产估价报告

估价报告编号：沪科东房估字（2022）FC第0276号

估价项目名称：浙江省慈溪市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1  
层等共计30套商业涉执房地产处置司法评估

估价委托人：上海市第二中级人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：李嘉团 注册号：3120190034

徐麟 注册号：3120060124

丁淑英 注册号：3120110023

估价报告出具日期：2022年11月25日

## 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	上海科东房地产土地估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	浙江省嘉兴市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1层等共计30套商业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	沪科东房估字（2022）FC第0276号		出具报告日期	2022年11月25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)	李嘉团		签字估价师(二)	徐麟
		其他估价师	丁淑英			
		法定代表人	王伟			
		合作方				
	委托方	上海市第二中级人民法院				
	估价对象					
	信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	外省市 浙江省嘉兴市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1层等共计30套			
估价对象		土地面积		建筑面积	9677.58平方米	
居住类						
非居住类		商场				
估价目的	估价服务	纠纷估价				
估价 结果	价值时点	2022年11月16日				
	评估总价	171936400(元)				
	评估单价	17766(元/平方米) 折合平均单价				

## 致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，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，对浙江省慈溪市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1层等共计30套商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

浙江省慈溪市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1层等共计30套商业涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市第二中级人民法院

### 三、估价对象

（一）名称：估价对象所在物业名称为联盛广场。

（二）坐落：估价对象坐落于浙江省慈溪市古塘街道联盛大厦。

（三）范围：估价对象为浙江省慈溪市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1层等共计30套房屋建筑物及所在宗地相应的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：浙江省慈溪市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1层等共计30套房屋建筑面积合计为9677.58平方米。

2、土地规模：浙江省慈溪市古塘街道（联盛大厦）<1-66>室1层等共计30套商业相应的土地使用权面积合计为1366.37平方米。

（五）用途：

1、房屋用途：商业服务。

2、土地用途：商业用地。

（六）房地产权利人：慈谿联盛置业发展有限公司。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2022年11月16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格。

(二) 价值内涵: 本估价报告中提供的估价结果为浙江省慈溪市古塘街道(联盛大厦) <1-66>室1层等共计30套商业房地产(土地权属性质为国有建设用地使用权, 使用权取得方式为出让, 土地用途为商业用地, 土地开发程度为红线外“五通”, 红线内已建有商业房地产; 房屋用途为商业服务)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格, 该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含室内固定装修(装修状况按现状设定)。

七、估价方法: 标准价调整法(其中标准房地产采用比较法、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, 运用标准价调整法(标准房地产采用比较法、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格为人民币壹亿柒仟壹佰玖拾叁万陆仟肆佰元整(RMB: 17193.64万元)。

具体如下表:

币种: 人民币

估价结果		估价方法	标准价调整法(标准房地产采用比较法、收益法)
评估价值	总价(万元)		17193.64
	总价大写		壹亿柒仟壹佰玖拾叁万陆仟肆佰元整
	折合平均单价(元/m <sup>2</sup> )		17766

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2023年11月24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

二〇二二年十一月二十五日



估价结果明细清单

序号	室号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元 /m <sup>2</sup> )	总价(万 元)
1	古塘街道商务一路107号、109号(联盛大厦)<1-3>	223.84	18416	412.22
2	古塘街道商务一路89号(联盛大厦)<1-7>	272.16	18416	501.21
3	古塘街道商务一路81号(联盛大厦)<1-8>	183.05	18602	340.51
4	古塘街道文华南路125弄49号(联盛大厦)<1-11>	186.96	17645	329.89
5	古塘街道文华南路125弄45号(联盛大厦)<1-13>	185.24	17645	326.86
6	古塘街道文华南路125弄39号(联盛大厦)<1-14>	235.24	17818	419.15
7	古塘街道文华南路125弄35号(联盛大厦)<1-16>	163.6	17998	294.45
8	古塘街道文华南路125弄23号、27号、29号、31号 (联盛大厦)<1-17>	216.07	17818	384.89
9	古塘街道文华南路125弄19号(联盛大厦)<1-18>	162.26	16939	274.85
10	古塘街道文华南路125弄1号(联盛大厦)<1-23>	147.75	17645	260.70
11	古塘街道文华南路119号(联盛大厦)<1-25>	161.76	17998	291.14
12	古塘街道文华南路131号、文华南路125弄2号 (联盛大厦)<1-36>	256.62	17818	457.25
13	古塘街道文华南路125弄4号(联盛大厦)<1-37>	317.99	17638	560.87
14	古塘街道文华南路125弄16号(联盛大厦)<1-39>	172.95	16939	292.96
15	古塘街道文华南路125弄32号、34号(联盛大厦)<1- 42>	273.9	17469	478.48
16	古塘街道文华南路125弄44号(联盛大厦)<1-44>	257.74	17469	450.25
17	古塘街道文华南路125弄46号(联盛大厦)<1-45>	264.94	17818	472.07
18	古塘街道文华南路125弄60号(联盛大厦)<1-47>	171.26	17645	301.19
19	古塘街道商务二路70号(联盛大厦)<1-48>	141.63	17824	252.44
20	古塘街道商务二路72号(联盛大厦)<1-49>	98.43	18002	177.19
21	古塘街道商务二路74号(联盛大厦)<1-51>	270.6	17291	467.95
22	古塘街道商务二路84号(联盛大厦)<1-52>	220.94	17446	385.87
23	古塘街道商务二路86号(联盛大厦)<1-53>	165.75	17468	289.53
24	古塘街道商务二路88号、92号(联盛大厦)<1-54>	354.6	17118	607.80
25	古塘街道商务二路94号(联盛大厦)<1-55>	177.06	17468	309.29
26	古塘街道商务二路96号(联盛大厦)<1-56>	183.83	17468	319.71
27	古塘街道商务二路106号、文华南路149号 (联盛大厦)<1-59>	148.53	17468	259.45
28	古塘街道联盛大厦<1-33>室	1838.14	18199	3330.67
29	古塘街道联盛大厦<1-66>室	2140.2	17835	3817.05
30	古塘街道联盛大厦<2-2>室	73.34	13225	123.44
	合计	9677.58		17193.64