

五、价值时点：

本次估价价值时点取实地查勘期中的二〇二三年二月二十二日。

六、价值类型：

1、价值类型：市场价值

2、价值定义：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。

3、价值内涵：

(1) 估价对象为国有土地上的房地产，根据估价目的，估价中将土地所有权按照实际设定为国有，房屋设定为权利人所有；

(2) 估价对象土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业用地；

(3) 估价对象土地使用期限为 2003-7-2 至 2043-7-1 止；宗地（丘）面积为 193383.00 平方米；

(4) 估价对象土地用途为商业用地，房屋类型为店铺；

(5) 估价对象建筑面积合计为 1142.16 平方米；

(6) 估价对象实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），根据此次估价目的，估价中将开发程度设定与实际情况相同，即宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）；

(7) 价值时点为二〇二三年二月二十二日（实地查勘期）。

本次估价结果为满足全部假设和限制条件下估价对象房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及室内固定装修于价值时点（二〇二三年二

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
长浜路 501 弄 34 号 101 室 评估价值 (标准房屋)	总价 (万元)		133
	单价 (元/m ²)		15796
评估总值	总价 (万元)		1044 (大写：壹仟零肆拾肆万元整)
	平均单价 (元/m ²)		9141

估价结果明细表

币种：人民币

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	长浜路 501 弄 34 号 101 室	84.2	133	15796
2	长浜路 501 弄 34 号 102 室	84.2	133	15796
3	长浜路 501 弄 34 号 103 室	84.2	133	15796
4	长浜路 501 弄 34 号 104 室	84.2	133	15796
5	长浜路 501 弄 34 号 301 室	100.67	64	6357
6	长浜路 501 弄 34 号 302 室	100.67	64	6357
7	长浜路 501 弄 34 号 303 室	100.67	64	6357
8	长浜路 501 弄 34 号 304 室	100.67	64	6357
9	长浜路 501 弄 34 号 305 室	100.67	64	6357
10	长浜路 501 弄 34 号 306 室	100.67	64	6357
11	长浜路 501 弄 34 号 307 室	100.67	64	6357
12	长浜路 501 弄 34 号 308 室	100.67	64	6357
合计		1142.16	1044	9141

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审理案件提供价格参考。

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

二三年三月八日起至二〇二四年三月七日止。

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：二〇二三年三月八日

