

依据《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、文件 5 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：中国建设银行股份有限公司上海卢湾支行；登记证明号：松 201517004261）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：黄浦法院）及文件登记信息。

### 3. 价值时点

二〇二三年二月二十二日（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、标准价调整法进行评估。

### 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**  
(详见估价结果明细表)

币种：人民币

估价方法		比较法、收益法、标准价调整法
估价对象及结果		
评估总值	总价（万元）	1906 (大写：壹仟玖佰零陆万元整)
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	8940

估价结果明细表

币种：人民币

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	长浜路 501 弄 43 号 1 层	827.71	1071	12939
2	长浜路 501 弄 42 号 4 层	1304.23	835	6402

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，提请报告使用者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：胡耀清耀

致函日期：二〇二三年三月八日