

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 大雄房估法 FSQ2024000414 号

估价项目名称： 上海市金山区枫泾镇朱枫公路 8678 弄 3096 号 1  
层及 3098 号 301 室商业涉执房地产处置司法评估

估价委托人： 上海市金山区人民法院

房地产估价机构： 上海大雄房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 舒 明 注册号： 3120160003

顾勇刚 注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇二四年三月七日







总层数为 3 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（①抵押权人：朱■■■ 登记证明号：金 2014■■■■■；债权数额：250000.00 元；债务履行期限：从 2014-01-15 至 2014-07-14，②抵押权人：朱■■■；登记证明号：金 2014■■■■■, 3；债权数额：600000.00 元；债务履行期限：从 2014-01-15 至 2014-07-14）、权利限制（限制类型：司法限制；限制人：上海市金山区人民法院、深圳市福田区人民法院）4 类登记簿信息。

### 3. 价值时点

二〇二四年二月二十九日（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

币种：人民币



估价结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
	3096号1层(标准房屋)	总价(万元)
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5842
3098号301室(标准价调整法)	总价(万元)	32
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3462
汇总评估价值	总价(万元)	59 (大写:伍拾玖万元整)
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4255

### 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。

本报告仅为上海市金山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, 即二〇二四年三月七日起至二〇二五年三月六日止。

上海大雄房地产资产评估有限公司(公章)

法定代表人: 胡耀清

致函日期: 二〇二四年三月七日