

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	上海大雄房地产资产评估有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	浙江省绍兴市嵊州市芷湘路188号白鹭金湾逸墅园 39幢1号住宅及嵊州市芷湘路188号白鹭金湾 排-320、321、322号车位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GSQ2024001396号		出具报告日期	2024年07月08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)	舒明		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	上海市第三中级人民法院					
估价 对象 信息 (以不 动产 登记 系统 为准)	坐落	外省市 浙江省绍兴市嵊州市芷湘路188号白鹭金湾逸墅园39幢1号及嵊州市芷湘路188号 白鹭金湾排-320、321、322号车位				
	估价对象	土地面积		建筑面积	286.09平方米	
	居住类	联列住宅				
	非居住类	车库				
	估价 目的	估价服务	拍卖			
	估价 结果	价值时点	2024年07月04日			
评估总价		8800000(元)				

致估价委托人函

上海市第三中级人民法院：

我公司接受贵院【委托评估、审计、鉴定机构（评估、审计、鉴定人）结果告知书】【（2024）沪03委（评、审、鉴）第4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（2024）沪03执191号案件所涉及的位于浙江省绍兴市嵊州市芷湘路188号白鹭金湾逸墅园39幢1号住宅及嵊州市芷湘路188号白鹭金湾排-320、321、322号车位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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于浙江省绍兴市嵊州市芷湘路188号白鹭金湾逸墅园39幢1号住宅及嵊州市芷湘路188号白鹭金湾排-320、321、322号车位房地产（其财产范围包括房屋所有权、附属设施设备及相应分摊的国有土地使用权），所在小区名称为“金昌白鹭金湾”，根据《嵊州市不动产登记查询证明》（复印件）记载：估价对象房屋权利人为吕、吴，土地使用期限为2087-05-14止，土地用途为城镇住宅用地；房屋建筑面积为244.78平方米，用途为住宅；车位320号面积为13.77平方米，用途为车位；车位321号面积为13.77平方米，用途为车位；车位322

号面积为 13.77 平方米，用途为车位。

依据《嵊州市不动产登记查询证明》（复印件）记载，估价对象抵押查封、登记情况为不动产：有查封、无抵押。

3. 价值时点

二〇二四年七月四日（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

估价结果		估价方法		币种：人民币	
		比较法	收益法		
评估价值	总价（万元）	880 (大写：捌佰捌拾万元整)			
	单价（元/m ² ）	30760			

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。

本报告仅为上海市第三中级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，即二〇二四年七月八日起至二〇二五年七月七日止。

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：二〇二四年七月八日