

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	重庆市涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-52等共计908套车位涉执房地产处置司法评估		分户报告	☐ 是 ☒ 否
	报告编号	沪科东房估字（2024）FC第0237号		出具报告日期	2024年07月03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			
		法定代表人	王伟		
		合作方			
委托方	上海市嘉定区人民法院				
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	外省市 重庆市涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-52等共计908套车位			
	估价对象	土地面积		建筑面积	28843.96平方米
	居住类				
	非居住类	其他			
估价 目的	估价服务	纠纷估价			
估价 结果	价值时点	2024年06月05日			
	评估总价	39114000(元)			



致估价委托人函

上海市嘉定区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对重庆市涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-52等共计908套车位房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：重庆市涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-52等共计908套车位涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市嘉定区人民法院。

三、估价对象为重庆市涪陵区太白大道8号“红星国际广场一期”及观音殿路6号“红星国际广场二、三期”地下车库，共计908套车位建筑物，权利人为重庆星坤房地产开发有限公司，建筑面积合计为28843.96平方米（建筑面积为31.71m²的车位数量为348套，建筑面积为24.99m²的车位数量为28套，建筑面积为25m²的车位数量为1套，建筑面积为32.11m²的车位数量为79套，建筑面积为37.87m²的车位数量为2套，建筑面积为64.23m²的车位数量为1套，建筑面积为22.22m²的车位数量为1套，建筑面积为32.11m²的车位数量为448套；具体详见由重庆市涪陵区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果》），用途为停车用房，土地用途为批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地。

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

2024年6月5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重庆市涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-52等共计908套车位房地产（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，土地使用权



面积为 193686.07 平方米，土地用途为批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地，其中：批发零售用地面积为 31131.75 平方米、土地使用权时间：2012/3/21-2052/3/21，商务金融用地面积为 31147.89 平方米、土地使用权时间：2012/3/21-2052/3/21，城镇住宅用地面积为 131406.43 平方米、土地使用权时间：2012/3/21-2062/3/21，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有“红星紫郡”，建筑面积合计为 28843.96 平方米（建筑面积为 31.71 m²的车位数量为 348 套，建筑面积为 24.99 m²的车位数量为 28 套，建筑面积为 25 m²的车位数量为 1 套，建筑面积为 32.11 m²的车位数量为 79 套，建筑面积为 37.87 m²的车位数量为 2 套，建筑面积为 64.23 m²的车位数量为 1 套，建筑面积为 22.22 m²的车位数量为 1 套，建筑面积为 32.11 m²的车位数量为 448 套；具体详见由重庆市涪陵区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果》），用途为停车用房，一期竣工于 2014 年、二三期竣工于 2017 年，于价值时点（2024 年 6 月 5 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下估价对象的市场价格，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。

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、估价结果如下：

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/T50291-2015]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叁仟玖佰壹拾壹万肆仟元整（RMB:3911.4 万元）。

币种：人民币

估价结果		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）
评估价值	总价（万元）		3911.4
	总价大写		叁仟玖佰壹拾壹万肆仟元整
	平均单价（万元/个）		4.31



※估价对象具体单套车位价格清单详见附件六

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 2025 年 7 月 2 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和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

二〇二四年七月三日

(本页以下空白)



序号	地址	建筑面积 (平方米)	评估价值 (万元/个)	起拍价 (万元/个)
1	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-454	24.99	3.8	2.7
2	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-578	24.99	3.8	2.7
3	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-585	24.99	3.8	2.7
4	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-426	24.99	3.8	2.7
5	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-425	24.99	3.8	2.7
6	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-424	24.99	3.8	2.7
7	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-423	24.99	3.8	2.7
8	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-695	24.99	3.8	2.7
9	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-705	24.99	3.8	2.7
10	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-806	24.99	3.8	2.7
11	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-422	24.99	3.8	2.7
12	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-896	24.99	3.8	2.7
13	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-433	24.99	3.8	2.7
14	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-583	24.99	3.8	2.7
15	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-586	24.99	3.8	2.7
16	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-584	24.99	3.8	2.7
17	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-455	24.99	3.8	2.7
18	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-734	24.99	3.8	2.7
19	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-885	24.99	3.8	2.7
20	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-914	22.22	3.8	2.7
21	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-546	24.99	3.8	2.7
22	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-672	24.99	3.8	2.7
23	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-524	24.99	3.8	2.7
24	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负2-514	24.99	3.8	2.7
25	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-426	24.99	4.1	2.9
26	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-423	24.99	4.1	2.9
27	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-422	24.99	4.1	2.9
28	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-546	24.99	4.1	2.9
29	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-589	24.99	4.1	2.9
30	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-523	25.00	4.1	2.9
31	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-52	31.71	4.3	3.1
32	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-58	31.71	4.3	3.1
33	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-345	31.71	4.3	3.1
34	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-357	31.71	4.3	3.1
35	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-353	31.71	4.3	3.1
36	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-359	31.71	4.3	3.1
37	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-36	31.71	4.3	3.1
38	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-360	31.71	4.3	3.1
39	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-361	31.71	4.3	3.1
40	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-362	31.71	4.3	3.1
41	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-18	31.71	4.3	3.1
42	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-363	31.71	4.3	3.1
43	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-364	31.71	4.3	3.1
44	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-324	31.71	4.3	3.1
45	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-302	31.71	4.3	3.1
46	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-366	31.71	4.3	3.1
47	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-367	31.71	4.3	3.1
48	涪陵区太白大道8号红星国际广场一期地下车库负2-356	31.71	4.3	3.1

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

899	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-531	32.11	4.5	3.2
900	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-875	32.11	4.5	3.2
901	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-873	32.11	4.5	3.2
902	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-871	32.11	4.5	3.2
903	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-870	32.11	4.5	3.2
904	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-865	32.11	4.5	3.2
905	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-553	32.11	4.5	3.2
906	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-夹29	37.87	4.7	3.3
907	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-441	37.87	4.7	3.3
908	涪陵区观音殿路6号红星国际广场二、三期车库负1-夹138	64.23	5.9	4.2
	合计	28843.96	3911.4	2814.4