

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估法 FSQ2023001808 号

估价项目名称： 上海市浦东新区芦潮港镇港辉路 507 号 203 室  
商业涉执房地产处置司法评估

估价委托人： 上海市浦东新区人民法院

房地产估价机构： 上海大雄房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 于 伟      注册号： 3320190189  
                                 顾勇刚      注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇二三年七月十五日

## 致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

我公司接受贵院委托评估书【（2022）沪 0115 执 460 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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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（2022）沪 0115 执 460 号案件所涉及的位于上海市浦东新区芦潮港镇港辉路 507 号 203 室商业房地产市场价格价值进行了估价，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格，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

估价对象为坐落于上海市浦东新区芦潮港镇港辉路 507 号 203 室的商业房地产（财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的土地使用权及设定的室内装修），物业名称为“港辉路 507 号”。依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为 [REDACTED] 有限公司，土地宗地号为芦潮港镇 3 街坊 47/30 丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用期限为 2011-3-31 至 2045-10-27 止，使用权取得方式为出让，土地用途为商业用地，宗地（丘）面积为 3376.00 平方米；房屋部位为 203 室，房屋用途为商业，建筑面积为 89.18 平方米，房屋类型为商场，房屋结构为钢混，竣工日期为 2009 年，总层数为

4层。

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、房地产抵押及权利限制4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：赵[REDACTED]，债权数额1000000元）及权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：上海市浦东新区人民法院）。

### 3. 价值时点

二〇二三年六月三十日（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



币种：人民币

| 相关结果 |                       | 估价方法 | 比较法、收益法                     |
|------|-----------------------|------|-----------------------------|
| 评估价值 | 总价（万元）                |      | <b>118</b><br>(大写:壹佰壹拾捌万元整) |
|      | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |      | 13232                       |

### 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。

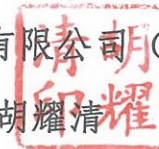
本报告仅为上海市浦东新区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇二三年七月十五日起至二〇二四年七月十四日止。

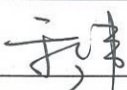



上海大雄房地产估价有限公司(公章)

法定代表人：胡耀清



致函日期：二〇二三年七月十五日

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期       |
|-----|------------|---|------------|
| 于伟  | 3320190189 |  | 2023年7月15日 |
| 顾勇刚 | 3120100008 |  | 2023年7月15日 |

十一、实地查勘期：起止日期为二〇二三年六月三十日

十二、估价作业期：自二〇二三年六月十三日起至二〇二三年七月十五日