

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	上海大雄房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市松江区洞泾镇林荫新路255弄137号全幢花园住宅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GSQ2022002401号		出具报告日期	2022年10月09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)	王军		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	上海市第一中级人民法院					
估价 对象 信息 (以不 动产 登记 系统 为准)	坐落					
	上海市 松江区 洞泾镇林荫新路255弄137号全幢					
	估价对象	土地面积		建筑面积	563.4平方米	
	居住类	花园住宅				
	非居住类					
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2022年09月28日				
	评估总价	54090000(元)				

致估价委托人函

上海市第一中级人民法院：

我公司接受贵院【委托司法中介机构函】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，对贵院审理案件所涉及的位于上海市松江区洞泾镇林荫新路 255 弄 137 号全幢花园住宅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

估价对象为坐落于上海市松江区洞泾镇林荫新路 255 弄 137 号全幢花园住宅房地产(其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应的国有土地使用权)，所在小区名称为“佘山月湖山庄”，根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为 [REDACTED]

[REDACTED]，土地宗地号为松江区洞泾镇 5 街坊 1/2 丘，使用期限为 2005-3-4 至 2075-3-3 止，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，土地用途为居住，宗地(丘)面积为 98391.00 平方米；房屋幢号为 255 弄 137 号，部位为全幢，建筑面积为 563.40 平方米，其中地下建筑面积为 211.83 平方米，房屋类型为花园住宅，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为 2010 年，房屋用途为居住，总层数为 2 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

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，即二〇二二年十月九日起至二〇二三年十月八日止。

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：二〇二二年十月九日

对上海市松江区洞泾镇林荫新路255弄137号不动产室内装修和上述不动产范围内的建筑工程进行评估

鉴定造价汇总表

序号	项目名称	鉴定造价(元)	备注
1	林荫新路255弄137号不动产室内装修-装饰	767365.66	明细附后
2	林荫新路255弄137号不动产室内装修-安装	116709.65	明细附后
	合计	884075.31	

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020020202300147
合同编号:	23-众Z-000044
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪众评报字(2023)第F0031号
报告名称:	上海市第一中级人民法院委托的执行案件涉及的上海市松江区洞泾镇林荫新路255弄137、138号动产范围内的绿化苗木市场价值资产评估报告
评估结论:	264,000.00元
评估机构名称:	上海众华资产评估有限公司
签名人员:	钱进 (资产评估师) 会员编号: 31000017 徐浩 (资产评估师) 会员编号: 31210070
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年03月24日

上海市第一中级人民法院委托的执行案件

涉及的上海市松江区洞泾镇林荫新路 255 弄 137、138 号 动产范围内的绿化苗木市场价值 资产评估报告

摘 要

一、委托人：上海市第一中级人民法院

二、评估报告使用人：上海市高级人民法院、上海市第一中级人民法院及本次经济行为涉及的国家法律、法规规定的报告使用人，为本评估报告的合法使用人。

三、评估目的：为上海市第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、评估基准日：2023 年 2 月 23 日

五、评估对象及评估范围：根据上海市高级人民法院委托司法中介机构函沪高法（2022）委资评第 1936 号，本次评估对象是上海市第一中级人民法院受理的（2022）沪 01 执 895 号一案所涉标的物（上海市松江区洞泾镇林荫新路 255 弄 137、138 号动产范围内的绿化苗木）。

六、价值类型：市场价值

七、评估方法：本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用市场法对委估资产进行评估测算，得出评估对象的价值。

八、评估结论：评估对象（按现状）在评估基准日 2023 年 2 月 23 日的评估价值为人民币 264,000.00 元（大写人民币贰拾陆万肆仟元整）。详见评估明细表。

九、评估结论使用有效期：自 2023 年 2 月 23 日至 2024 年 2 月 22 日

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。