

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 大雄房估法 GSQ2020000743 号

估价项目名称： 上海市松江区三新北路 1755 弄 298 号 1-2 层
联列住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人： 上海市高级人民法院

估价对象： 上海市松江区三新北路 1755 弄 298 号 1-2 层联列
住宅

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： 王 军 注册号： 3120140056

顾勇刚 注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇二〇年三月二十三日

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	上海市松江区三新北路1755弄298号1-2层联 列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GSQ2020000743号		出具报告日期	2020年03月23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	上海市高级人民法院			
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 松江区 三新北路1755弄298号1-2层			
	估价对象	土地面积		建筑面积	177.93平方米
	居住类	联列住宅			
	非居住类				
估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2020年03月18日			
	评估总价	5890000(元)			
	评估租金	0(元)			

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函[沪高法（2020）委房评第286号]】，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，对黄浦区人民法院受理的（2019）沪0101执7290号案件所涉及的位于上海市松江区三新北路1755弄298号1-2层联列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简要报告如下：

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三新北路1755弄298号1-2层联列住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内设定的固定装修），所在小区名称为“复地香堤苑”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海有限公司，土地宗地号为松江区方松街道2街坊112/1丘，使用期限为2003-5-28至2073-5-27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，土地用途为居住用地，宗地（丘）面积为91014.00平方米；房屋幢号为1755弄298号，部位为1-2层，建筑面积为177.93平方米，房屋类型为联列住宅，房屋结构为混合1，所有权来源为买卖，竣工日期为2005年，房屋用途为居住，总层数为5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、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10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、权利限制、文件 5 类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（部位：1-2 层，抵押权人：上海信邦典当行有限公司）；估价对象已登记房地产权利限制状况信息（部位：1-2 层，限制类型：司法限制，限制人：徐汇法院、闵行法院、上海市黄浦区人民法院）及文件登记信息。

3. 价值时点

二〇二〇年三月十八日（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

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	589 (大写: 伍佰捌拾玖万元整)	
	单价（元/m ² ）	33103	

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。

本报告仅为黄浦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，即二〇二〇年三月二十三日起至二〇二一年三月二十二日止。

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：二〇二〇年三月二十三日



1. 委托人.....10

2. 估价机构.....10

3. 估价目的.....10

4. 估价对象.....10

5. 价值时点.....10

6. 价值类型.....14

7. 估价原则.....15

8. 估价依据.....16

9. 估价方法.....18

10. 估价结果.....20

十一、注册房地产估价师.....21

十二、实地查勘期.....21

十三、估价作业期.....21

附件.....22

1. 估价委托书复印件

2. 估价对象位置示意图

3. 估价对象实地查勘情况和相关照片

4. 估价对象权属证明复印件

5. 估价对象的其他文件资料

6. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

8. 估价师身份证

9. 专业意见或说明文件（本次估价没有专业意见，在依据相关意见）



(2019)沪0101执7290号一案所涉标的物

价值资产评估报告

摘要

特别提示：以下内容摘自本报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解评评估咨询结论，应当阅读报告正文。

项目名称 报告编号	(2019)沪0101执7290号一案所涉标的物价值评估项目 沪集联评报字(2020)第J3021号
委托方 其他报告使用者	上海市高级人民法院 上海市黄浦区人民法院
评估目的 评估基准日	为资产司法拍卖提供价值参考 2020年4月9日
评估对象及范围	本项目评估对象系上海市黄浦区人民法院受理的(2019)沪0101执7290号一案所涉标的物，范围为上海市黄浦区人民法院受理的(2019)沪0101执7290号一案所涉标的物——上海市松江区三新北路1755弄298号室内的家具家电。
价值类型 评估方法	市场价值 市场法。
报告使用有效期	本报告使用有效期为基准日后一年，即在2020年4月9日到2021年4月8日期间内有效。
评估结论	市场法经测算，上海市高级人民法院委托的上海市黄浦区人民法院受理的(2019)沪0101执7290号一案所涉标的物在基准日2020年4月21日的市场价值为人民币27,100.00元(大写：人民币贰万柒仟壹佰元整)。
特别事项说明 评估机构 报告出具日期	见报告正文 上海集联资产评估有限公司 2020年5月6日