



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪科东房估字（2021）FC 第 0195 号

估价项目名称：上海市松江区新桥镇明中路 699 弄 81 号 1702 室
居住房地产估价

估价委托人：上海市松江区人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：李嘉团 注册号：3120190034

苏 颖 注册号：3120120037

田蓉泉 注册号：3120110022

报告出具日期：2021 年 7 月 27 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	上海科东房地产土地估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市松江区新桥镇明中路699弄81号 1702室居住房地产估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪科东房估字(2021)FC第0195号		出具报告日期	2021年07月27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)	苏颖
		其他估价师	田蓉泉			
		法定代表人	王伟			
		合作方				
委托方	上海市松江区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 松江区 新桥镇明中路699弄81号1702室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	156.34平方米	
	居住类	公寓				
	非居住类					
估 价 目 的	估价服务	纠纷估价				
估 价 结 果	价值时点	2021年07月19日				
	评估总价	7250000(元)				
	评估单价	46373(元/平方米)				

致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

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，对上海市松江区新桥镇明中路 699 弄 81 号 1702 室的居住房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市松江区新桥镇明中路 699 弄 81 号 1702 室居住房地产估价。

二、估价委托人：上海市松江区人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市松江区新桥镇明中路 699 弄“明中龙祥家园”小区内，估价对象为松江区新桥镇明中路 699 弄 81 号 1702 室建筑物及松江区新桥镇 5 街坊 253 丘中估价对象相应的土地使用权，权利人为张■、周■，建筑面积为 156.34 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，土地用途为居住用地。

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：2021 年 7 月 19 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值。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市松江区新桥镇明中路 699 弄 81 号 1702 室居住房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为居住用地，土地使用期限为 2006-6-27 至 2076-6-26 止，土地开发程度为红线外“七通”红线内已建有住宅小区；房屋用途为居住，房屋类型为公寓，竣工于 2010 年），于价值时点（2021 年 7 月 19 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的价值。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。本次估价结果中包含室内固定装修价值（装修状况按现状设定）。

七、估价方法

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值为人民币柒佰贰拾伍万元整（RMB:725.00万元）。

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）	725.00
	总价大写	柒佰贰拾伍万元整
	折合单价（元/m ² ）	46373

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2022年7月26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

二〇二二年七月二十七日



估价结果	估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)	725.00
	总价大写	柒佰贰拾伍万元整
	折合单价(元/m ²)	46373



十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李嘉团	3120190034		2021.7.27
苏颖	3120120037		2021.7.27
田蓉泉	3120110022		2021.7.27

十二、 实地查勘期

2021年7月19日。

十三、 估价作业期

2021年7月1日至2021年7月27日。

(本页以下空白)



科东联行
KEDONG ASSOCIATION

上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

	折合商业建筑面积 单价 (元/m ²)	6036
--	------------------------------------	------

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 2022 年 10 月 11 日止。请特别关注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

二〇二一年十月十二日

