

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：沪 TX (2024) SSF00282

估价项目名称：上海市长宁区长宁路 476 弄 4 号 1507 室刘敏
所属国有住宅涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：上海市静安区人民法院

房地产估价机构：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

注册房地产估价师：陈 洁 注册号：3120140039
王 睿 注册号：3120200005

估价报告出具日期：二零二四年八月十五日

致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

受贵院委托，本公司对上海市长宁区长宁路 476 弄 4 号 1507 室刘敏所属房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵院的委托，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零二四年七月二十四日。我公司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于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

估价对象：本次评估范围为上海市长宁区长宁路 476 弄 4 号 1507 室刘敏所属国有住宅房地产，房屋建筑面积为 66.62 平方米以及其相应的国有土地使用权

价值时点：二零二四年七月二十四日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB463 万元（取整）

大写：人民币肆佰陆拾叁万圆整

折合房地产单价为：RMB69499 元/m²（取整）

大写：人民币每平方米陆万玖仟肆佰玖拾玖圆整

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，
并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：王印

二零二四年八月十五日

2. 未经评估方书面同意，本估价报告的全部或任何一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。
3. 本估价报告的应用有效期为一年（2024 年 08 月 15 日至 2025 年 08 月 14 日），从报告完成之日起生效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用估价报告的相关责任由本公司承担，但使用者不当使用的除外。今后随国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价值产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

（三）特别事项说明

1. 本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日（二零二四年七月二十四日）。
2. 本公司于 2024 年 07 月 15 日受上海市静安区人民法院委托评估估价对象在价值时点的房地产的市场价值，于 2024 年 07 月 24 日完成现场查勘并收集完资料，并于 2024 年 08 月 15 日出具评估报告。
3. 本次评估包含建（构）筑物、室内外装饰装修、土地使用权及附属属于房地产的权益价值，但不包括可移动、可搬迁的设备设施价值在内。**在此提请报告使用者注意。**
4. 本估价结果，是建立在买卖双方正常负担自身应缴纳的交易税费前提下的市场价值，即按照法律法规规定，估价对象对应的交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担。
5. 根据《诉讼费用交纳办法》、《关于规范网络司法拍卖、变卖若干