



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室居住涉执房地产处置司法评估报告。

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”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，房地产权利人为张■■■、周■■■，建筑面积为156.34平方米，房屋类型为公寓，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：

2022年06月29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格。

（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，使用权取得方式为出让，土地用途为居住用地，土地使用期限自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；房屋类型为公寓，房屋用途为居住，结构为钢混，竣工于2010年，室内已装修），于价值时点（2022年06月29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出让土地使用权的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房

地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含室内固定装修。

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格为人民币柒佰叁拾叁万柒仟元整（RMB: 733.7 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）	733.7
	总价大写	柒佰叁拾叁万柒仟元整
	单价（元/m ² ）	46930

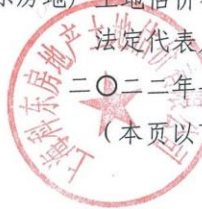
估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 07 月 06 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二二年七月七日

（本页以下空白）



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格为人民币柒佰叁拾叁万柒仟元整（RMB: 733.7 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）	733.7
	总价大写	柒佰叁拾叁万柒仟元整
	单价（元/m ² ）	46930

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		2022.7.7
徐麟	3120060124		2022.7.7
田蓉泉	3120110022		2022.7.7

十二、实地查勘期

2022年06月29日。

十三、估价作业期

2022年06月22日至2022年07月07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室居住涉执房地产处置司法评估报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪科东房估字(2022)FC第0112号		出具报告日期	2022年07月07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)	徐麟
		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	2022年06月29日				
	评估总价	7337000(元)				
	评估单价	46930(元/平方米)				