

上海市松江区滨湖路 310 弄 1 号 2502 ( 复式 )

及地下 2 层车位 49

房地产估价报告

沪信衡估报字 ( 2022 ) 第 E00966 号



**上海信衡房地产估价有限公司**

SHANGHAI XINHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.



## 致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

根据贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：上海市松江区滨湖路 310 弄 1 号 2502（复式）室及地下 2 层车位 49 房地产，建筑面积合计为 377.88 平方米（其中 1 号 2502（复式）室建筑面积为 342.25 平方米，地下 2 层车位 49 建筑面积为 35.63 平方米），居住用途（地下车位为特种用途），房地产权利人为金■■■（1 号 2502（复式）室）、上海东紫房地产发展有限公司（地下 2 层车位 49）。

价值时点：二〇二二年十一月二十七日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：在全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点的市场价格为：人民币贰仟叁佰陆拾壹万元整（RMB2361 万元）。其中 1 号 2502（复式）室的市场价格为贰仟叁佰肆拾壹万元整（RMB2341 万元），折合地上建筑面积单价为 68400 元/平方米；地下 2 层车位 49 的市场价格为人民币贰拾万元整（RMB20 万元）。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：杨云林

二〇二二年十二月二日

本报告依据中国资产评估准则编制  
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

# (2022)沪0117执3661号一案所涉标的物 价值资产评估报告

沪集联评报字(2022)第3132号

上海集联资产评估有限公司

2022年12月8日

## (2022)沪0117执3661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释评估结论,应当阅读报告正文。

项目名称	(2022)沪0117执3661号一案所涉标的物价值资产评估
报告编号	沪集联评报字(2022)第3132号
委托人	上海市松江区人民法院
其他报告使用者	上海市高级人民法院
评估目的	为资产司法拍卖提供价值参考
评估基准日	2022年11月21日
评估对象及范围	本项目评估对象系上海市松江区人民法院受理的(2022)沪0117执3661号一案所涉标的物,范围为涉案标的物-上海市松江区滨湖路310弄1号2502室房屋内的家具。
价值类型	市场价值
评估方法	成本法、市场法
评估结论	经测算,上海市松江区人民法院委托的(2022)沪0117执3661号一案所涉标的物在基准日2022年11月21日的市场价值为35,300.00元(大写:人民币叁万伍仟叁佰元整)。
报告使用有效期	本报告使用有效期为基准日后一年,即在2022年11月21日到2023年11月20日期间内有效,
特别事项说明	见报告正文
评估机构	上海集联资产评估有限公司
报告出具日期	2022年12月8日



# 沪0117执3661号家具评估明细表

滨湖路310弄1号2502室家具 (市场法)

评估基准日: 2022年11月 21日

序号	物品名称	尺寸: 长×宽×高	单价 (元)	计量单位	数量	评估值 (元)	备注
1	三人木制沙发	202×83×118cm	2,400.00	件	1	2,400.00	
2	单人木制沙发	101×77×118cm	1,200.00	件	4	4,800.00	
3	小茶几	57×50×59cm	550.00	件	2	1,100.00	
4	电视机柜	200×48×43cm	1,500.00	件	1	1,500.00	
5	大圆餐桌配10张餐椅	圆直径158	6,800.00	套	1	6,800.00	
6	办公桌	240×108×81cm	3,400.00	件	1	3,400.00	
7	椅子	77×77×121cm	1,200.00	件	1	1,200.00	
8	三组和书柜	314×38×204cm	5,200.00	件	1	5,200.00	
9	床	200×180×60cm	6,500.00	件	1	6,500.00	
10	床头柜	81×48×78cm	1,200.00	件	2	2,400.00	
	小计				15	35,300.00	