



致估价委托人函

上海市长宁区人民法院:

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, 对上海市奉贤区南桥镇江海新村(B)27幢170号602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: 上海市奉贤区南桥镇江海新村(B)27幢170号602室居住涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人: 上海市长宁区人民法院。

三、估价对象: 坐落于上海市奉贤区南桥镇江海新村内, 估价对象为上海市奉贤区南桥镇江海新村(B)27幢170号602室建筑物及奉贤区南桥镇114街坊7/2丘中估价对象相应的土地使用权, 权利人为杨 , 建筑面积为80.67平方米, 房屋类型为公寓, 土地用途为住宅, 估价对象相应的土地使用权面积为42.90平方米。

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10月15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奉贤区南桥镇江海新村(B)27幢170号602室居住房地产(土地权属性质为国有, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为住宅, 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, 竣工于1991年), 于价值时点(2021年10月15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(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格为人民币壹佰捌拾万元整（RMB:180.0万元）。

币种：人民币

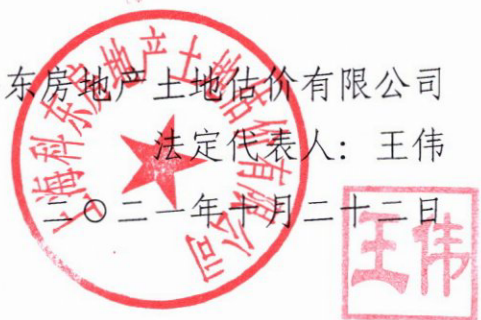
估价结果		估价方法
		比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	180.0
	总价大写	壹佰捌拾万元整
	折合单价（元/m ² ）	22313

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 21 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

二〇二一年十月二十二日





(2021)沪0105执248号一案所涉标的物

价值评估报告

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	(2021)沪0105执248号一案所涉标的物价值评估项目
报告编号	沪集联评报字(2022)第3002号
委托方	上海市长宁区人民法院
其他报告使用者	法律法规规定的其他报告使用者
评估目的	为资产司法拍卖提供价值参考
评估基准日	2022年1月17日
评估对象及范围	本项目评估对象系上海市长宁区人民法院受理的(2021)沪0105执248号一案所涉标的物，范围为上海市长宁区人民法院受理的(2021)沪0105执248号一案所涉标的物——相关当事人杨名下存放于上海市奉贤区南桥镇江海新村(B)27幢170号602室内的物品资产。
价值类型	市场价值
评估方法	重置成本法、市场法
评估结论	经测算，上海市长宁区人民法院委托的上海市长宁区人民法院受理的(2021)沪0105执248号一案所涉标的物在基准日2022年1月17日的市场价值为人民币17,500.00元(大写：人民币壹万柒仟伍佰元整)。
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1月17日到2023年1月16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2月10日