

# 上海市房地产估价报告摘要备案表



\* 2 0 2 2 0 0 6 2 3 5 5 4 \*

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	上海市青浦区青浦镇外青松公路6048弄31号107室居住涉执房地产处置司法评估		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0005号		出具报告日期	2022年01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)	苏颖
		其他估价师	徐麟			
		法定代表人	王伟			
合作方						
委托方	上海市青浦区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 青浦区 青浦镇外青松公路6048弄31号107室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	119.61平方米	
	居住类	新工房2				
	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01月05日				
	评估总价	4110000(元)				
	评估单价	34362(元/平方米)				



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肆佰壹拾壹万元整(RMB: 411.0 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)	411.0
	总价大写	肆佰壹拾壹万元整
	单价(元/m <sup>2</sup> )	34362

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 01 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

〇二二年一月七日

(本页以下空白)





状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。本报告依据不足假设如下：

(一)因当事人原因，注册房地产估价师未能入室查勘，仅作外部查勘，根据注册房地产估价师调查得知，估价对象室内带有装修，经与估价委托人确认，本次估价设定估价对象室内带有装修。

## 六、评估报告和评估结果使用的特别提示

(一)应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二)本报告提供的评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(三)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可以使用。

(四)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 01 月 07 日至 2023 年 01 月 06 日止。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可以使用。

(五)当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(六)未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。