

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	上海百盛房地产估价有限责任公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市闵行区金汇南路60弄25号702室、13号地下一层9室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	沪百盛评字（2022）BB第0094号		出具报告日期	2022年09月19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）	潘家声		签字估价师（二）	王鹤瑾
		其他估价师				
		法定代表人	丁光华			
	合作方					
	委托方	上海市徐汇区人民法院				
估价 对象 信息 (以不 动产 登记 系统 为准)						
	坐落	上海市 闵行区 金汇南路60弄25号702室、13号地下一层9室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	143.11平方米	
	居住类	公寓				
	非居住类	其他				
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2022年09月07日				
	评估总价	11195000(元) 其中公寓10880000元, 车位315000元				

致估价委托人函

上海市徐汇区人民法院：

根据贵院出具的《上海市徐汇区人民法院委托鉴定书》[(2022)0104委鉴第978号]，我公司对(2021)沪0104执4602号一案所涉标的物“上海市闵行区金汇南路60弄25号702室、13号地下一层9室”(以下简称估价对象)房地产按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、 估价目的：

房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、 估价对象：

估价对象为上海市闵行区金汇南路60弄25号702室及13号地下一层9室房地产，建筑面积共计143.11平方米，其中金汇南路60弄25号702室建筑面积为117.97平方米，房屋用途为居住，房屋类型为公寓；13号地下一层9室建筑面积为25.14平方米，房屋用途为特种用途，类型为其他，房地产权利人为吕■，包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、 价值时点：

2022年09月07日。

四、 价值类型：

房地产市场价值，估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、 估价方法：

比较法，收益法。

六、 估价结果：

在满足本报告的评估依据、假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：

估价结果一览表

估价对象	总价(元)	折合建筑面积单价 (元/㎡)
金汇南路60弄 25号702室	RMB 10,880,000 (大写:人民币壹仟零捌拾捌万元整)	92,227
13号地下一层9 室	RMB 315,000 (大写:人民币叁拾壹万伍仟元整)	----
合计:	RMB 11,195,000 (大写:人民币壹仟壹佰壹拾玖万伍仟元整)	---

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出,本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

3 估价委托人或者评估报告使用人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。

4 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。

5 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后方可使用。

6 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后方可使用。

7 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。

特此奉达!


 上海百盛房地产估价有限责任公司
 法定代表人: 
 2022年09月19日