

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	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司		资质等级	一级
	项目名称	上海市松江区中山二路51弄39号402室徐		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
		所属国有转让住宅涉执房地产处置司法评估报 告			
	报告编号	沪TX (2021) SSF00303		出具报告日期	2021年11月22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)	余肖		签字估价师(二)
其他估价师					
法定代表人		严秋霞			
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 中山二路51弄39号402室			
	估价对象	土地面积		建筑面积	123.6平方米
	居住类	公寓			
	非居住类				
估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2021年10月29日			
	评估总价	4220000 (元)			
	评估单价	34142 (元/平方米)			

致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市松江区中山二路 51 弄 39 号 402 室徐 所属住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零二一年十月二十九日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

-----本页以下空白-----

估价对象：本次评估范围为上海市松江区中山二路 51 弄 39 号 402 室徐 所属住宅房地产，建筑面积 123.60 平方米以及其相应的国有转让土地使用权

价值时点：二零二一年十月二十九日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB422 万元（取整）

大写：人民币肆佰贰拾贰万圆整

折合房地产单价为：RMB34,142 元/m²（取整）

大写：人民币每平方米叁万肆仟壹佰肆拾贰圆整

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零二一年十一月二十二日





上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

上海市松江区人民法院 拟资产处置涉及的部分资产评估报告

沪申威评报字（2021）第F0289号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、委托人及其他评估报告使用人的概况

本次评估的委托人为上海市松江区人民法院，其他报告使用人为其他国家法律、行政法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据上海市高级人民法院随机选定资产评估机构结果告知书《沪高法（2021）委资评第1978号》及上海市松江区人民法院委托司法鉴定函《（2021）沪011委鉴第1360号》，为上海市松江区人民法院受理的《（2021）沪0117执恢288号》一案所涉标的物（上海市松江区中山二路51弄39号402室房屋内家具等动产）确定资产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为上海市松江区人民法院受理的《（2021）沪0117执恢288号》一案所涉标的物：拟资产处置涉及的上海市松江区中山二路51弄39号402室房屋内家具等动产。

四、价值类型

市场价值类型

五、评估基准日



2021年11月25日

六、评估方法

市场法。

七、评估结论

经采用市场法评估，在假设条件成立的前提下，上海市松江区人民法院委托的上海市松江区人民法院受理的《（2021）沪0117执恢288号》一案所涉标的物（上海市松江区中山二路51弄39号402室房屋内家具等动产）在评估基准日2021年11月25日的评估市场价值（不含增值税）为人民币：3,680.00元，大写人民币：叁仟陆佰捌拾元整。

评估结论详细情况见《（2021）沪0117执恢288号》一案所涉标的物评估明细表。

评估结论使用有效期为一年，即在2021年11月25日到2022年11月24日期间内有效。

八、重大特别事项

根据相关资料记载：资产处于查封状态。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告提出日期为2021年12月30日。