

房地产估价报告

估价报告编号：沪科东房估字（2022）FC第0012号

估价项目名称：上海市徐汇区龙漕路135弄41号201室
居住涉执房地产处置司法评估

估价委托人：上海市徐汇区人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师： 李嘉团 注册号：3120190034
 徐 麟 注册号：3120060124
 黄 焕 注册号：3120200006

报告出具日期：2022年1月17日

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	上海市徐汇区龙漕路135弄41号201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0012号		出具报告日期	2022年01月17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)	黄焕		签字估价师(二)	李嘉团
		其他估价师	徐麟			
法定代表人		王伟				
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 徐汇区 龙漕路135弄41号201室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	86.55平方米	
	居住类	公寓				
	非居住类					
	估价服务	纠纷估价				
估价 结果	价值时点	2022年01月11日				
	评估总价	8502000(元)				
	评估单价	98232(元/平方米)				

致估价委托人函

上海市徐汇区人民法院：

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，对上海市徐汇区龙漕路135弄41号201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：上海市徐汇区龙漕路135弄41号201室居住涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市徐汇区人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市徐汇区龙漕路135弄凯翔小区内，估价对象为上海市徐汇区龙漕路135弄41号201室建筑物及徐汇区漕河泾街道297街坊22丘中估价对象相应的土地使用权，权利人为王岳霆，建筑面积为86.55平方米，房屋类型为公寓，土地用途为住宅。

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：2022年1月11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徐汇区龙漕路135弄41号201室居住房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，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，房屋结构为混合1，竣工于1990年），于价值时点（2022年1月11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值为人民币捌佰伍拾万贰仟元整（RMB: 850.2 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）	850.2
	总价大写	捌佰伍拾万贰仟元整
	折合单价 (元/m ²)	98232

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 1 月 16 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

二〇二二年一月十七日

王伟