

# 房地产司法鉴定估价报告

报告编号：沪富估报(2017)第 172-2 号

估价项目名称：上海市黄浦区鲁班路 168 弄 8 号 2504 室房地产  
司法鉴定估价报告

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师(注册号)：张 伟 (1320000051)

王家辉 (4420140001)

估价报告出具日期：二〇一七年五月十二日



# 上海富申房地产估价有限公司

上海市黄浦区鲁班路168弄8号2504室

## 房地产司法鉴定估价报告

沪富估报(2017)第172-2号

估价项目名称：上海市黄浦区鲁班路168弄8号2504室房地产司法鉴定估价报告

委托估价人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张伟 (1320000051)

王家辉 (4420140001)

估价方法	比较法	收益法
估价报告出具日期：二〇一七年五月十二日	1266.57	1266.57
均价 (元/m <sup>2</sup> )	83389	82384
估价报告编号：沪富估报(2017)第172-2号	82887	82887
总价 (万元)	1274.3	1274.3

特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年五月十二日起至二〇一八年五月十一日止。





## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市静安区人民法院受理的（2016）沪 0106 执 359 号一案所涉及的估价对象上海市黄浦区鲁班路 168 弄 8 号 2504 室，权利人为张凤英，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，建筑面积 153.74 平方米，共 34 层，2001 年竣工；土地宗地号卢湾区打浦桥街道 84 坊 11/1 丘（8-81），共用土地使用权宗地（丘）面积为 29342 平方米，土地用途为住宅，土地使用权取得方式为转让的房地产进行估价，为静安区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 4 月 17 日的房地产市场价值为人民币 1274.3 万元，大写：人民币壹仟贰佰柒拾肆万叁仟元整；房地产市场单价为人民币 82887 元/m<sup>2</sup>。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	1282.02	1266.57
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	83389	82384
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	82887	
	总价（万元）	1274.3	

特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年五月十二日起至二〇一八年五月十一日止。

上海富申房地产估价有限公司  
 法定代表人：杨承云  
 二〇一七年五月十二日