



富申评估·1994
上海市著名商标

上海市松江区佘山镇佘天昆公路
333 弄 1080 号全幢房地产
司法鉴定估价报告

報告書 REPORT

上海富申房地產估價有限公司

SHANGHAI FUSHEN REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY LIMITED



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，对上海市松江区人民法院受理的（2018）沪 0117 执 5692 号一案所涉标的物上海市松江区佘山镇佘天昆公路 333 弄 1080 号全幢（以下简称估价对象），地号：松江区佘山镇 24 街坊 20/3 丘，使用期限：2001-9-25 至 2071-9-24 止，土地用途：住宅，土地总面积：1118.9 m²。房屋类型：花园住宅，钢混结构，建筑面积：605.24m²，其中地下建筑面积为 237.22 m²，2010 年竣工的房地产进行估价，为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 2018 年 10 月 29 日的房地产市场价值为人民币 3047.59 万元，大写：人民币叁仟零肆拾柒万伍仟玖佰元整，折合房地产地上地下建筑面积单价为 50353 元/m²。

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）	3084.63	3010.55
	单价（元/m ² ）	50965	49741
评估价值	总价（万元）	3047.59	
	单价（元/m ² ）	50353	

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，即二〇一八年十一月三十日起至二〇一九年十一月二十九日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年十一月三十日