

上海市松江区洞泾镇洞宁路 655 弄 16 号 601 室 及 23 号 602 室住宅房地产司法估价报告

沪富估报(2019)第 0215 号

估价项目名称：上海市松江区洞泾镇洞宁路 655 弄 16 号 601 室及 23 号
602 室住宅房地产司法估价报告

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：李 柱 注册号：5220130047

周旭静 注册号：3120190002

估价报告出具日期：二〇一九年五月二十二日

估价报告编号：沪富估报(2019)第 0215 号

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

- 一、估价目的：为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值依据。
- 二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2016）沪 0115 执 2400 号一案所涉及的标的物：上海市松江区洞泾镇洞宁路 655 弄 16 号 601 室及 23 号 602 室（以下简称估价对象），土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，土地使用期限为 2005-10-10 至 2075-10-9 止，土地宗地号为松江区洞泾镇 1 街坊 12 丘，建筑面积合计为 224.15 平方米（详见下表），房屋类型为公寓，层数为 6，房屋结构为混合 1，2008 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019 年 5 月 6 日。
- 四、价值类型：房地产市场价格。
- 五、估价方法：比较法、收益法。
- 六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值合计为人民币伍佰捌拾陆万捌仟元整（RMB5,868,000）。

详见下表：

序号	房屋坐落	房地产权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合建筑 面积单价 (元/m ²)
1	松江区洞泾镇洞宁路 655 弄 16 号 601 室	松 2011023159	魏重连、 徐金灼	85.55	246.02	28757
2	松江区洞泾镇洞宁路 655 弄 23 号 602 室	松 2011022547	黄少华	138.60	340.78	24587
	合计			224.15	586.80	

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约, 欲了解估价的详细情况, 请估价使用人全面仔细地阅读估价报告全文;

(二) 本报告仅供上海市浦东新区人民法院案件执行专用;

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即二〇一九年五月二十二日起至二〇二〇年五月二十一日。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 杨承宏

二〇一九年五月二十二日