



1994  
著名商标

上海市嘉定区陈家山路 388 弄日月  
光伯爵天地城市华庭 2 号 1103 室  
住宅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



上海市嘉定区陈家山路 388 弄日月  
光伯爵天地城市华庭 2 号 1103 室  
住宅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)：马桂兰 (3120130009)

王 斐 (3120120056)

估价报告出具日期：二〇一八年十一月十九日

估 价 报 告 编 号：沪富估报(2018)第 868 号

# 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	上海富申房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	陈家山路388弄2号1103室		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪富估报(2018)第0868号		出具报告日期	2018年11月19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)	马桂兰		签字估价师(二)	王斐
		其他估价师				
		法定代表人	杨承云			
		合作方				
	委托方	上海市高级人民法院				
	估价对象					
	信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 嘉定区 陈家山路388弄2号1103室			
估价对象		土地面积		建筑面积	90.73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	2018年10月22日				
	评估总价	3239600(元)				
	评估单价	35706(元/平方米)				

# 上海富申房地产估价有限公司

## 上海市嘉定区陈家山路 388 弄日月光伯爵天地城市华庭 2 号 1103 室住宅房地产司法鉴定估价报告

沪富估报(2018)第 868 号

估价项目名称：上海市嘉定区陈家山路 388 弄日月光伯爵天地城市华庭 2 号 1103 室住宅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：马桂兰 注册号：3120130009

王 斐 注册号：3120120056

估价报告出具日期：二〇一八年十一月十九日

估价报告编号：沪富估报(2018)第 868 号

## 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，对上海市嘉定区人民法院受理的（2018）沪 0114 执 5033 号一案所涉及的标的物：上海市嘉定区陈家山路 388 弄日月光伯爵天地城市华庭 2 号 1103 室（以下简称估价对象），土地权属性质为国有，土地使用权出让方式取得，土地用途为商住，宗地（丘）号为嘉定区菊园小区 104 街坊 448 丘，土地共用面积为 66473.00 平方米，土地使用期限为 2006 年 12 月 31 日至 2076 年 12 月 30 日止；房屋类型为公寓，建筑面积 90.73m<sup>2</sup>，幢号为 2 号，房屋部位：1103 室，钢混结构，共 18 层，2012 年竣工的房地产进行估价，为嘉定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 2018 年 10 月 22 日的房地产市场价值为人民币 323.96 万元，大写：人民币叁佰贰拾叁万玖仟陆佰元整，每平方米建筑面积价格为人民币 35,706 元。

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）	325.41	322.51
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	35,866	35,546
评估价值	总价（万元）	323.96	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	35,706	

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十九日起至二〇一九年十一月十八日止。

承函

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年十一月十九日

