

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对静安区人民法院受理的（2018）沪 0106 执 6973 号一案标的物，熊志宪、徐静 拥有的宝山区依安路 39 弄 96 号 1-3 层 联列住宅 房地产进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：宝山区依安路 39 弄 96 号 1-3 层

财产范围：房屋及相应的土地使用权

所在小区名称：飘鹰锦和花园；

建筑面积：306.21 平方米（其中含地下建筑面积 86.58 平方米）；

用途：联列住宅；土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2019 年 4 月 16 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币玖佰捌拾叁万玖仟元整 (RMB983.9 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币肆万肆仟捌佰元整 (RMB44800 元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人 龙浩

2019 年 4 月 26 日

估价结果报告

1 估价委托人

委 托 人：上海市高级人民法院

地 址：上海市肇嘉浜路 308 号

2 房地产估价机构

估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

单位地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

法定代表人：龙浩

营业执照统一社会信用代码：913101187030821889

联 系 人：尤玉琴 联系电话：63830052

估价机构资质：1. 上海市房屋管理局核准

一级房地产估价机构

证书编号：沪建房估证字【2018】09 号

2. 上海市规划和自然资源局核定

土地估价机构

备案编号：2019310002

3. 中华人民共和国国家工商行政管理总局核准

全国“守合同重信用”企业

4. 中国土地估价师与土地登记代理人协会核定

A 级资信土地评估中介机构

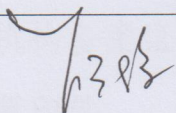

资信编号：2018A-055

范，评估求得估价对象在全部假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币玖佰捌拾叁万玖仟元整 (RMB983.9 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币肆万肆仟捌佰元整 (RMB44800 元/平方米)

11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾俊	3120150033		2019.4.26
夏滨	3120130026		2019.4.26

12 实地查勘期

实地查勘期：2019年4月16日至2019年4月16日

13 估价作业期

估价作业期：2019年4月16日至2019年4月26日。

(以下空白)

上海同济工程咨询有限公司关于静安区人民法院受理的（2018）沪 0106 执 6973 号一案所涉标的物（上海市宝山区依安路 39 弄 96 号 1-3 层房屋的装修）工程审价的司法鉴定意见

同济咨询【2019】建鉴字第 20 号

静安区人民法院：

本公司受上海市高级人民法院委托，对贵院受理的（2018）沪 0106 执 6973 号一案所涉标的物（上海市宝山区依安路 39 弄 96 号 1-3 层房屋的装修）工程审价进行司法鉴定。我公司在贵院提供的鉴定资料基础上，进行了取证、工程计价，并征求了原被告双方当事人的意见，提出本鉴定意见。

一、基本情况

鉴定资料：（1）上海市高级人民法院委托司法鉴定函 1 份，共 1 页；

鉴定事项：上海市宝山区依安路 39 弄 96 号 1-3 层房屋的装修。

二、案情摘要

1. 本案当事人：李玮，地址：上海市浦东新区 [REDACTED]
2. 本案当事人：熊志宪，地址：上海市宝山区 [REDACTED]
3. 本案为借贷纠纷案件，故申请对上海市宝山区依安路 39 弄 96 号 1-3 层房屋的装修造价进行评估的司法鉴定。

2. 被执行人未回复书面意见。

六、鉴定意见：

经鉴定：

上海市宝山区依安路 39 弄 96 号 1-3 层房屋的装修造价为：

肆拾捌万捌仟伍佰肆拾伍元（小写：488545 元）；

以上意见仅供法院参考。

七、鉴定费用

根据上海市高级人民法院沪高法[2006]26 号《关于执行〈关于法院司法委托鉴定收费标准和工作时限的约定〉的通知》，本次司法鉴定计算基数为 488545 元，采用差额定率累进法计算，收费明细如下：

(1) $488545 \times 2\% = 9771$ 元；

(2) $9771 \times 50\% = 4886$ 元（本案属需现场勘查、丈量项目，收费上浮 50%）；

(3) $9771 + 4886 = 14657$ 元。

本次司法鉴定费收费金额为 14657 元（大写：壹万肆仟陆佰伍拾柒元）。司法鉴定费由申请人预付。

司法鉴定机构：（盖章）



司法鉴定人：（签名、盖章）



司法鉴定人：（签名、盖章）



二零一九年六月十一日

汇总表

案号：(2018)沪0106执6973号-初稿

序号	项目	单位	金额	备注
1	装修工程	元	309482	
2	安装工程	元	62864	
3	地暖工程（按施工合同价扣除未安装部分）	元	44095	
4	中央空调工程（按施工合同价扣除未安装部分）	元	72104	
5	合计	元	488545	