



富申评估·1994
上海市著名商标

上海市松江区洞泾镇长兴东路 1288 弄
合生国际花园 252 号全幢花园
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



致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

本公司受贵院委托，根据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价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

- 一、估价目的：为上海市金山区人民法院案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市金山区人民法院受理的（2020）沪 0116 执恢 445 号一案所涉及的标的物上海市松江区洞泾镇长兴东路 1288 弄合生国际花园 252 号全幢，权利人为陈■■■■，土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为住宅用地，宗地（丘）号为松江区洞泾镇 2 街坊 45/4 丘，宗地共用土地面积为 178843.00 平方米，土地使用年限为 2005 年 1 月 24 日至 2076 年 1 月 23 日止；房屋类型为花园住宅，建筑面积 360.02 平方米（其中地下建筑面积为 142.88 平方米），幢号为 1288 弄 252 号，房屋部位：全幢，混合 1 结构，共地上 2 层地下 1 层，2010 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2020 年 7 月 30 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 2020 年 7 月 30 日的房地产市场价值为人民币玖佰陆拾伍万柒仟陆佰元整（人民币 965.76 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币

26,825 元。

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二〇年八月五日起至二〇二一年八月四日止；

（三）本报告仅供上海市金山区人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年八月五日

上海富申房地产估价有限公司

上海富申房地产估价有限公司