

上海富申房地产估价有限公司

上海市金山区大慈路 583 弄 11 号 1301 室

住宅房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：沪富估报(2020)第 0277 号

估价项目名称：上海市金山区大慈路 583 弄 11 号 1301 室住宅房地产
司法鉴定估价报告

估价委托人：上海市金山区人民法院

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：周旭静 注册号：3120190002

孙远见 注册号：3120180025

估价报告出具日期：二〇二〇年八月八日

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 1064 号一案所涉及的标的物上海市金山区大慈路 583 弄 11 号 1301 室，土地宗地号为金山区亭林镇 15 街坊 175/3 丘、共用面积为 56390.0 平方米、批准用途为住宅、使用权来源为出让；权利人为胡鸿莺，房屋部位为 1301 室、建筑面积为 204.60 平方米、房屋类型为公寓、结构为钢混、总层数为 14 层、竣工日期为 2005 年的房地产。

三、价值时点：2020 年 7 月 17 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为人民币大写叁佰捌拾玖万伍仟元整（RMB3,895,000），折合每平方米建筑面积单价为人民币 19037 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，即二〇二〇年八月八日起至二〇二一年八月七日止；

(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

二〇二〇年八月八日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：上海市金山区人民法院

估价委托人地址：上海市金山区卫二路 428 号

联系人：上海市金山区人民法院

立案庭：施秀文法官 联系电话：18116050270

业务庭：王见文法官 联系电话：18116050238

二、房地产估价机构

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

单位地址：上海市瑞金南路 438 号 3 楼

房地产估价机构备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字[2020]02 号

营业执照注册号：04000000201908120031

机构负责人：樊 芸

法定代表人：龚道刚

联系电话：021-64675743

邮 编：200032

三、估价目的

受上海市金山区人民法院委托，为上海市金山区人民法院受理的（2020）沪0116执1064号一案所涉标的物上海市金山区大慈路583弄11号1301室住宅房地产进行估价，为上海市金山区人民法院案件执行提供价值参考。

结果。

十、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为人民币大写叁佰捌拾玖万伍仟元整 (RMB: 389.5 万元), 每平方米建筑面积价格为 RMB: 19037 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)	390.85
	单价 (元/m ²)	19103	18972	
评估价值	总价 (万元) (取整)	389.5		
	单价 (元/m ²)	19037		

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号 签名 签名日期

周旭静 3120190002  2020年 8月 8日

孙远见 3120180025  2020年 8月 8日

十二、实地查勘期

完成实地查勘之日为二〇二〇年七月三十日。