

# 上海富申房地产估价有限公司

## 上海市浦东新区永泰路 2079 弄 75 号 602 室 住宅房地产司法执行估价报告

沪富估报(2019)第 532 号

估价项目名称：上海市浦东新区永泰路 2079 弄 75 号 602 室住宅房地  
产司法执行估价报告

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：王家辉 注册号：4420140001

徐文福 注册号：3619980025

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十九日

估价报告编号：沪富估报(2019)第 532 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：为法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市杨浦区人民法院受理的（2019）沪 0110 执 4269 号一案所涉标的物：上海市浦东新区永泰路 2079 弄 75 号 602 室，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地，宗地（丘）号：浦东新区三林镇 28 街坊 13 丘，使用期限：2016-2-21 至 2074-6-9，共用面积：97754 m<sup>2</sup>；房屋类型：公寓，建筑面积：51.36m<sup>2</sup>，混合 1 结构，总层数：6 层，2004 年竣工的房地产。

三、价值时点：2019 年 11 月 11 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条件下于价值时点的市场价值为人民币贰佰贰拾柒万肆仟贰佰元整（RMB227.42 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 44280 元。

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）本报告仅供上海市杨浦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，即二〇一九年十一月二十九日起至二〇二〇年十一月二十八日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇一九年十一月二十九日



# 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	上海市浦东新区永泰路2079弄75号602室住宅 地产司法拍卖估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪富估报(2019)第532号		出具报告日期	2019年11月29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)	王家辉		签字估价师(二)	徐文福
		其他估价师				
法定代表人		龚道刚				
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 浦东新区 永泰路2079弄75号602室					
	估价对象	土地面积		建筑面积	51.36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	2019年11月11日				
	评估总价	2274200(元)				
	评估单价	44280(元/平方米)				