

# 上海富申房地产估价有限公司

## 上海市普陀区宜川一村 198 号 504-5 室 住宅房地产司法拍卖估价报告

沪富估报(2019)第 0611 号

估价项目名称：上海市普陀区宜川一村 198 号 504-5 室住宅房地产司  
法执行估价

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：马桂兰 注册号：3120130009

王 斐 注册号：3120120056

估价报告出具日期：二〇一九年十二月九日

估价报告编号：沪富估报(2019)第 0611 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进行了专业分析、测算和判断,估价结果如下:

- 一、估价目的:为虹口区人民法院案件执行提供价值依据。
- 二、估价对象:上海市虹口区人民法院受理的(2019)沪 0109 执恢 2016 号一案所涉及的标的物:上海市普陀区宜川一村 198 号 504-5 室,权利人为:沈 [ ]、沈 [ ],土地权属性质为国有,转让方式取得,土地用途为住宅,宗地(丘)号为普陀区宜川新村街道 57 街坊 2 丘;房屋类型为公寓,建筑面积 57.73m<sup>2</sup>,幢号为 198 号,房屋部位:504-5 室,混合 1 结构,共 6 层,1981 年竣工的房地产。
- 三、价值时点:2019 年 11 月 18 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 2019 年 11 月 18 日的房地产市场价值为人民币贰佰玖拾万捌仟叁佰元整(人民币 290.83 万元),折合每平方米建筑面积单价为人民币 50,378 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) 本报告仅供虹口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，即二〇一九年十二月九日起至二〇二〇年十二月八日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇一九年十二月九日

