



上海市宝山区环镇北路 655 弄 38 号 701 室

房地产估价报告

沪信衡估报字（2021）第 F00786 号

估价项目名称：上海市宝山区环镇北路 655 弄 38 号 701 室住宅  
涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：上海市宝山区人民法院

房地产估价机构：上海信衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：宋联 3120050015（注册号）

张爱军 3120020098（注册号）

估价报告出具期：二〇二一年十月十八日

# 上海市房地产估价报告摘要备案表



|  |  |                       |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
|--|--|-----------------------|------|-----------|--|-----|-------------------------|--|--|--|--|------|------|--|------|-----------|--|-----|----|--|--|--|--|------|--|--|--|--|--|
| 项目<br>基本<br>信息                                     | 房地产估价机构  | 上海信衡房地产估价有限公司         |      | 资质等级      | 一级   |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
|  | 项目名称   | 上海市宝山区环镇北路655弄38号701室 |      | 分户报告      | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
|  | 报告编号   | 沪信衡估报字(2021)第F00786号  |      | 出具报告日期    | 2021年10月18日  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
|  | 参与该项目的房<br>地产估价师姓名<br>及其作用   | 签字估价师(一)              | 宋联   |           | 签字估价师(二)   | 张爱军 |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
|  |  | 其他估价师                 |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 法定代表人  |  | 杨云林                   |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 合作方  |  |                       |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 委托方  | 上海市宝山区人民法院   |                       |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 估价<br>对象<br>信息<br>(以<br>不动<br>产登<br>记系<br>统为<br>准) | <table border="1"> <tr> <td>坐落</td> <td colspan="5">上海市 宝山区 环镇北路655弄38号701室</td> </tr> <tr> <td>估价对象</td> <td>土地面积</td> <td></td> <td>建筑面积</td> <td colspan="2">129.76平方米</td> </tr> <tr> <td>居住类</td> <td colspan="5">公寓</td> </tr> <tr> <td>非居住类</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table> |                       |      |           |  | 坐落  | 上海市 宝山区 环镇北路655弄38号701室 |  |  |  |  | 估价对象 | 土地面积 |  | 建筑面积 | 129.76平方米 |  | 居住类 | 公寓 |  |  |  |  | 非居住类 |  |  |  |  |  |
| 坐落   | 上海市 宝山区 环镇北路655弄38号701室  |                       |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 估价对象   | 土地面积   |                       | 建筑面积 | 129.76平方米 |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 居住类  | 公寓   |                       |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 非居住类   |  |                       |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 估价<br>目的   | 估价服务   | 拍卖                    |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
| 估价<br>结果   | 价值时点   | 2021年10月14日           |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |
|  | 评估总价   | 7300000(元)            |      |           |  |     |                         |  |  |  |  |      |      |  |      |           |  |     |    |  |  |  |  |      |  |  |  |  |  |





## 致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

根据贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：上海市宝山区环镇北路 655 弄 38 号 701 室房地产，建筑面积为 129.76 平方米，居住用途，房地产权利人为顾

价值时点：二〇二一年十月十四日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：在全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点的市场价格为：人民币柒佰叁拾万元整（RMB730 万元），折合建筑面积单价为 56258 元/平方米。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人 

二〇二一年十月十八日