

## 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪 TX (2020) SSF00269

估价项目名称：上海市闵行区沪青平公路 101 弄 3 号 1203 室  
刘树伟、章静所属  
国有出让住宅房地产估价报告

估价委托人：上海市闵行区人民法院

房地产估价机构：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

注册房地产估价师：蒋骏文 注册号：3120070003  
李欣 注册号：1420180046

估价报告出具日期：二零二零年十一月十九日

## 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章） 2020年10月20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	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市闵行区沪青平公路101弄3号1203室刘树伟、章静所属国有出让住宅房地产估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪TX(2020)SSF00269		出具报告日期	2020年11月19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)	李欣		签字估价师(二)	蒋骏文
		其他估价师				
		法定代表人	严秋霞			
合作方						
委托方	上海市闵行区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 闵行区 沪青平公路101弄3号1203室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	102.95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	2020年11月17日				
	评估总价	4060000(元)				
	评估单价	39437(元/平方米)				

## 致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市闵行区沪青平公路 101 弄 3 号 1203 室刘树伟、章静所属国有出让住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零二零年十一月十七日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

—————本页以下无内容—————

**估价对象:**本次评估范围为上海市闵行区沪青平公路 101 弄 3 号 1203 室刘树伟、章静所属国有出让住宅房地产, 建筑面积 102.95 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

**价值时点:**二零二零年十一月十七日

**价值类型:**市场价值

**估价方法:**比较法、收益法

**估价结果:**

**估价对象的市场价值为:** RMB406 万元 (取整)

**大写:** 人民币肆佰零陆万圆整

**折合房地产单价为:** RMB39437 元/m<sup>2</sup> (取整)

**大写:** 人民币每平方米叁万玖仟肆佰叁拾柒圆整

**特别提示:**

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用, 评估的详细过程及有关说明, 请阅读报告书全文, 并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人: 严秋霞

二零二零年十一月十九日