

上海富申房地产估价有限公司

上海市浦东新区浦明路 233 弄 3 号
1102 (1, 2, 3) 室住宅房地产及地下车
库 C105 司法鉴定估价报告

估价报告编号：沪富估报(2021)第 0087 号

估价项目名称：上海市浦东新区浦明路 233 弄 3 号 1102(1,2,3)
室住宅房地产及地下车库 C105 司法鉴定估价报
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

彭素萍 注册号：3120210017

估价报告出具日期：二〇二一年三月十七日

致 估 价 委 托 人 函

上海市宝山区人民法院：

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：为法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市宝山区人民法院受理的(2020)沪 0113 执 1514 号一案所涉标的物上海市浦东新区浦明路 233 弄 3 号 1102

(1, 2, 3) 室住宅房地产及地下车库 C105，土地宗地号为浦东新区梅园新村街道 236 街坊 1/1 丘，使用期限：2018-9-29 至 2068-3-26 止，宗地(丘)面积：40970 平方米，土地用途为住宅，使用权取得方式为出让；权利人：徐 1102(1, 2, 3) 室建筑面积为 259.66 平方米，地下车库 C105 建筑面积为 31.48 平方米，部位为 1102(1, 2, 3)、C105，房屋类型为公寓、其他，钢混结构，总层数为 12 层，2002 年竣工的房地产。

三、价值时点：2021 年 3 月 9 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



点的房地产市场价值为人民币贰仟陆佰伍拾贰万元整 (RMB2652 万元), 明细见下表

部位	房屋类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
浦明路 233 弄 3 号 1102 (1,2,3) 室	公寓	259.66	98706	2563
浦明路 233 弄 3 号 1102 (1,2,3) 室地下车库 C105	其他	31.48	28272	89
合计		291.14		2652

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, 即二〇二一年三月十七日起至二〇二二年三月十六日止;

(三) 本报告仅供上海市宝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

二〇二一年三月十七日