

# 上海富申房地产估价有限公司

上海市宝山区真华路 1030 弄  
(大华铂金华府) 21 号 102 室住宅房地

## 司法鉴定估价报告

估价报告编号：沪富估报(2021)第 0205 号

估价项目名称：上海市宝山区真华路 1030 弄(大华铂金华府)  
21 号 102 室住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：上海市浦东新区人民法院

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：孙远见 注册号：3120180025

周旭静 注册号：3120190002

估价报告出具日期：二〇二一年五月二十五日

## 致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

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：为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2021）沪 0115 执恢 1776 号一案所涉及的标的物上海市宝山区真华路 1030 弄 21 号 102 室，土地宗地号为宝山区大场镇 1 街坊 105/8 丘、宗地（丘）面积 101098.00 平方米、土地用途住宅、土地使用权来源出让；权利人为刘晓俊，部位 102，建筑面积 165.3 平方米（其中地下建筑面积 76.72 平方米），房屋类型公寓，房屋结构钢混、总层数 14 层，竣工日期 2008 年的房地产。

三、价值时点：2021 年 5 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制条件下于价值时点房地产市场价值为人民币柒佰捌拾叁万壹仟肆佰元整（RMB7,831,400），每平方米建筑面积价格为 RMB47,377 元。

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，即二〇二一年五月二十五日起至二〇二二年五月二十四日止；

（三）本报告仅供上海市浦东新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

二〇二一年五月二十五日

