

上海市虹口区天宝西路 242 弄
(祥东小区) 12 号 103 室住宅
房地产司法鉴定估价报告

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(注册号)：汤云照 (4120000065)
孙远见 (3120180025)

估价报告出具日期：二〇二一年八月十日
估 价 报 告 编 号：沪富估报(2021)第 0353 号

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	上海富申房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市虹口区天宝西路242弄（祥东小区） 12号103室住宅房地产司法鉴定估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪富估报（2021）第0353号		出具报告日期	2021年08月10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）	汤云照		签字估价师（二）	孙远见
		其他估价师				
		法定代表人	龚道刚			
合作方						
委托方	宝山区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 虹口区 天宝西路242弄12号103室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	41.6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	2021年07月23日				
	评估总价	3402100(元)				
	评估单价	81781(元/平方米)				

上海富申房地产估价有限公司

上海市虹口区天宝西路 242 弄
(祥东小区) 12 号 103 室住宅

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：沪富估报(2021)第 0353 号

估价项目名称：上海市虹口区天宝西路 242 弄 (祥东小区)
12 号 103 室住宅房地产司法鉴定估价

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：汤云照 注册号：4120000065

孙远见 注册号：3120180025

估价报告出具日期：二〇二一年八月十日

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 90891-2015）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：为上海市宝山区人民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（2021）沪 0113 执 3127 号一案所涉标的物上海市虹口区天宝西路 242 弄 12 号 103 室，权利人为诸 土地宗地号为虹口区欧阳路街道 259 街坊 7 丘、宗地（丘）面积为 10769 平方米、土地权属性质为国有、土地使用权取得方式为出让、土地用途为住宅；房屋建筑面积 41.6 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住、房屋结构为混合 1，总层数 6 层，竣工日期 1980 年的房地产。

三、价值时点：2021 年 7 月 23 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叁佰肆拾万贰仟壹佰元整

（RMB3,402,100），每平方米建筑面积价格为 RMB81,781 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，即二〇二一年八月十日起至二〇二二年八月九日止；
- （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

二〇二一年八月十日

