

上海国城土地房地产估价有限公司  
房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2020-02331 号

“普陀区清峪路 368 弄 32 号 1703 室 ”

住宅 房地产

( 房地产司法拍卖估价 )

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 潘磊明 (注册号：3120110013 )

庞钊探 (注册号：3120190021 )

估价报告出具日期： 2020 年 4 月 30 日

上海国城土地房地产估价有限公司

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对普陀区人民法院受理的（2015）普执字第4419号一案标的物，白晶、范文新拥有的普陀区清峪路368弄32号1703室住宅房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

### 估价对象：

坐落：普陀区清峪路368弄32号1703室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在小区名称：金沙雅苑滨湖世家；

建筑面积：184.67平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：转让；权属：产权

价值时点：2020年4月24日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

**总价：**人民币壹仟贰佰伍拾伍万捌仟元整(RMB1255.8万元)

**折合地上建筑面积单价：**人民币陆万捌仟元整(RMB68000元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：龙浩

2020年4月30日



沪国估司（2021）57号

## 关于《房地产估价报告》的说明

上海市普陀区人民法院：

受上海市高级人民法院委托，我公司对贵法院受理的（2015）普执字第4419号一案所涉标的物（普陀区清峪路368弄32号1703室住宅房地产，建筑面积184.67平方米）进行了市场价值评估，并于2020年4月30日出具了房地产估价报告（编号：国城估字2020-02331号），估价结果为：

于价值时点2020年4月24日的市场价值总价：人民币壹仟贰佰伍拾伍万捌仟元整（RMB1255.8万元）

折合地上建筑面积单价：人民币陆万捌仟元整（RMB68000元/平方米）

现应贵法院要求，为配合案件执行的需要，结合近期房地产市场的变化，经我公司综合分析测算认定，在满足原报告中假设和限制条件的情况下，估价对象于价值时点2021年11月23日的市场价值为：

总价：人民币壹仟肆佰捌拾柒万伍仟元整（RMB1487.5万元）

折合地上建筑面积单价：人民币捌万零伍佰伍拾元整（RMB80550元/平方米）

本说明使用期限为一年，即自2021年11月23日至2022年11月22日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十三日

地址：上海市黄浦路99号（上海滩国际大厦）22楼

ADD: 22F, No.99 Huangpu Road, Shanghai (Shanghai Bund International Tower)

电话/TEL: 021-56660607 传真/FAX: 021-63830085

网址: <http://www.shgcpg.cn>

邮址: [webmaster@shgcpg.cn](mailto:webmaster@shgcpg.cn)



上海国城土地房地产资产评估有限公司

## 房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2020-10800 号

“普陀区清峪路 368 弄 16、36 号地下 1 层车位 28”

（房地产司法拍卖估价）



上海国城土地房地产资产评估有限公司

估价委托人：上海市普陀区人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 庞钊琛（注册号：3120190021）

王震华（注册号：3120170010）

估价报告出具日期： 2020 年 12 月 16 日



上海国城土地房地产资产评估有限公司

## 致估价委托人函

上海市普陀区人民法院：

受贵方的委托，我公司对普陀区人民法院受理的（2015）普执字第4419号一案标的物，白晶、范文新拥有的普陀区清峪路368弄16、36号地下1层车位28进行了市场价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产市场价格，为房地产司法拍卖提供价格参考。

**估价对象：**

坐落：普陀区清峪路368弄16、36号地下1层车位28

所在小区名称：金沙雅苑滨湖世家；

建筑面积：29.27平方米；用途：特种用途；

土地使用权来源：转让；权属：产权

价值时点：2020年12月3日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

**总价：**人民币伍拾万元整(RMB50万元)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龙浩

2020年12月16日



上海国城土地房地产资产评估有限公司文件

SHANGHAI GUOCHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD. DOCUMENT

沪国估司（2021）58号

## 关于延长《房地产估价报告》使用期限的说明

上海市普陀区人民法院：

我公司于2020年12月16日提交的《“普陀区清峪路368弄16、36号地下1层车位28”房地产估价报告》（编号：国城估字2020-10800号）的使用期限为自估价报告出具之日一年，即自2020年12月16日至2021年12月15日止。

现应贵法院要求，为配合案件执行的需要，经我公司综合分析，设定在价值时点不变、估价对象房地产实物状况无重大变化及估价假设和限制条件不变的前提下，该估价报告的使用期限可以延长至2022年12月15日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十三日



地址：上海市黄浦路99号（上海滩国际大厦）22楼  
ADD: 22F, No.99 Huangpu Road, Shanghai (Shanghai Bund International Tower)  
电话/TEL: 021-56660607 传真/FAX: 021-63830085  
网址: <http://www.shgcpq.cn>  
邮址: [webmaster@shgcpq.cn](mailto:webmaster@shgcpq.cn)