

上海富申房地产估价有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：沪富估报(2022)第 0223 号

估价项目名称：上海市浦东新区红枫路 108 弄 4 号 17D 室涉执
住宅房地产处置司法评估

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：王家辉 注册号：4420140001

汤云照 注册号：4120000065

估价报告出具日期：2022 年 8 月 29 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进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2022）沪 0115 执恢 538 号一案所涉标的物上海市浦东新区红枫路 108 弄 4 号 17D 室，土地宗地号：浦东新区金桥出口加工区 78 街坊 1/1 丘（284），使用期限：2002-8-8 至 2064-2-14 止，宗地（丘）面积：15178.00 平方米，分摊土地面积：10.96 平方米，土地用途：住宅，土地权属性质：国有，使用权取得方式：转让；权利人：张■■■，建筑面积：47.18 平方米，房屋类型：新工房 1，钢混结构，总层数：18 层。

三、价值时点：2022 年 8 月 18 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住宅房地产市场价格为人民币陆佰伍拾叁万壹仟陆佰元整（RMB653.16 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 138440 元。



t—持有期（年）

g—为净收益逐年递增的比率（%）

十、估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的住宅房地产市场价格为人民币陆佰伍拾叁万壹仟陆佰元整（RMB653.16万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币138440元。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）		659.22	647.09
	单价（元/m ² ）		139724	137153
评估价值	总价（万元）		653.16	
	单价（元/m ² ）		138440	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王家辉	4420140001	王家辉	2022年8月29日
汤云照	4120000065	汤云照	2022年8月29日

十二、实地查勘期

完成实地查勘之日为 2022 年 8 月 18 日。

十三、估价作业期

估价作业期为《委托评估书》出具之日起至估价报告出具之日止，
2022年8月9日至2022年8月29日。

上海富申房地产估价有限公司

2022年8月29日



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2022年8月29日起至2023年8月28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。

(四) 本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的, 如该假设和限制条件发生变化, 本报告结果必须作相应调整。

(五) 估价对象不动产登记簿登记估价对象部位为17D室, 于实地查勘之日, 估价对象进户门上挂牌是1705室。估价对象不动产登记簿登记部位的门牌号与估价对象进户门上挂的门牌号不符, 估价师在此特别提醒估价报告的使用者注意。

(六) 估价结果无公章无效。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚遵刚

2022年8月29日

