

## 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪科东房估字（2022）FC 第 0217 号

估价项目名称：上海市闵行区宾川路 416 弄 14 号 401 室居住  
涉执房地产处置司法评估

估价委托人：上海市黄浦区人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：李嘉团 注册号：3120190034  
徐 麟 注册号：3120060124  
丁淑英 注册号：3120110023

估价报告出具日期：2022 年 10 月 14 日

# 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	上海科东房地产土地估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市闵行区宾川路416弄14号401室居住 涉执房地产处置司法评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪科东房估字(2022)FC第0217号		出具报告日期	2022年10月14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)	李嘉团		签字估价师(二)	丁淑英
		其他估价师	徐麟			
		法定代表人	王伟			
		合作方				
	委托方	上海市黄浦区人民法院				
	估价对象信息 (以不动产权登记系统为准)	坐落	上海市 闵行区 宾川路416弄14号401室			
	估价对象	土地面积		建筑面积	45.55平方米	
居住类	公寓					
非居住类						
估价目的	估价服务	纠纷估价				
估价结果	价值时点	2022年09月20日				
	评估总价	1753000(元)				
	评估单价	38485(元/平方米)				



## 致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市闵行区宾川路 416 弄 14 号 401 室居住房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市闵行区宾川路 416 弄 14 号 401 室居住涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市黄浦区人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市闵行区宾川路416弄“电二小区”，估价对象为上海市闵行区宾川路416弄14号401室建筑物及闵行区江川路街道29街坊10丘中估价对象相应的土地使用权，权利人为秦■；建筑面积45.55平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住；土地用途为住宅，估价对象相应的土地使用权面积7.30平方米。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2022年9月20日。

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市闵行区宾川路 416 弄 14 号 401 室居住房地产（土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅小区；房屋类型为公寓，房屋用途为居住，混合 1 结构，竣工于 1990 年，室内已装修），于价值时点（2022 年 9 月 20 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含室内固定装修。

七、估价方法

比较法、收益法

八、估价结果如下：





我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币壹佰柒拾伍万叁仟元整（RMB: 175.3 万元）。

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
		总价（万元）	
评估价值		总价（万元）	175.3
		总价大写	壹佰柒拾伍万叁仟元整
		折合单价（元/m <sup>2</sup> ）	38485

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 10 月 13 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二三年十月十四日

（本页以下空白）

