



上海市宝山区水产西路729弄41号702室
(檀乡湾)

房地产估价报告

沪信衡估报字(2023)第F00582号

估价项目名称: 上海市宝山区水产西路729弄41号702室住宅涉
执房地产处置司法评估报告

估价委托人: 上海市宝山区人民法院

房地产估价机构: 上海信衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 屠方芳 3120150030 (注册号)

童定祥 3120050061 (注册号)

估价报告出具期: 二〇二三年十一月十四日

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	上海信衡房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市宝山区水产西路729弄41号702室住宅涉执房地 产处置司法评估报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪信衡估报字(2023)第F00582号		出具报告日期	2023年11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)	屠方芳		签字估价师(二)	童定祥
		其他估价师				
法定代表人		杨云林				
合作方						
委托方	上海市宝山区人民法院					
估价 对象 信息 (以不 动产 登记 系统 为准)	坐落	上海市 宝山区 水产西路729弄41号702室				
	估价对象	土地面积			建筑面积	131.04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	2023年11月13日				
	评估总价	5800000(元)				





致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

受贵院的估价委托，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：上海市宝山区水产西路 729 弄 41 号 702 室房地产，建筑面积为 131.04 平方米，房屋类型为公寓，居住用途，房地产权利人为秦

价值时点：二〇二三年十一月十三日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格为人民币伍佰捌拾万元整（RMB580 万元），折合建筑面积单价为 44261 元/平方米。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二三年十一月十四日





根据本报告的估价目的，估价结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

因权证资料中未明确记载估价对象相应的分摊土地面积，估价人员依据实地查勘情况对容积率等土地规划条件做出职业判断。

六、评估报告和评估结果使用的特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4. 评估报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年内，即 2023 年 11 月 14 日至 2024 年 11 月 13 日。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。