

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	上海市金山区白牛路1068弄308号401室 涉执住宅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	沪富估报(2024)第0245号		出具报告日期	2024年08月08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)	何业恒		签字估价师(二)	李志刚
		其他估价师				
		法定代表人	龚道刚			
合作方						
委托方	上海市金山区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 金山区 白牛路1068弄308号401室				
	估价对象	土地面积			建筑面积	89.95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	2024年06月26日				
	评估总价	1327500(元)				
	评估单价	14758(元/平方米)				

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

本公司受贵院委托，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 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：上海市金山区人民法院受理的（2024）沪 0116 执 1653 号一案所涉标的物上海市金山区白牛路 1068 弄 308 号 401 室，土地宗地号：金山区枫泾镇 6 街坊 49/22 丘，土地性质：国有，土地取得方式：出让，宗地（丘）面积：14505.00 m²，土地用途：普通商品房；土地使用期限：2021-01-06 至 2079-10-26 止；权利人：乔 [REDACTED]，建筑面积：89.95 m²，房屋类型：公寓，建筑结构：钢混，总层数：11 层，竣工时间：2020 年，房屋所有权及其相应土地使用权

三、价值时点：2024 年 6 月 26 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值为人民币壹佰叁拾贰万柒仟伍佰元整（小写：132.75 万元），折合每 m² 建筑面积单价为人民币 14758 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 2024 年 8 月 8 日起至 2025 年 8 月 7 日;

(三) 本报告仅供上海市金山区人民法院案件执行专用。

(四) 本次估价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) 特别注明: 评估结果页需盖公章, 否则无效!

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

2024年8月8日

