

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 2020-02333 号

“黄浦区河南南路 398 弄 3 号 102 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)

庞钊琛 (注册号：3120190021)

估价报告出具日期：2020 年 4 月 28 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，我对黄浦区人民法院受理的（2019）沪 0101 执 1645 号一案标的物，胡军 拥有的黄浦区河南南路 398 弄 3 号 102 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：黄浦区河南南路 398 弄 3 号 102 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：太阳都市花园；

建筑面积：274.05 平方米； 用途：住宅；

土地使用权来源：出让； 权属：产权

价值时点：2020 年 4 月 22 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：人民币壹仟肆佰柒拾壹万陆仟元整 (RMB1471.6 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币伍万叁仟柒佰元整 (RMB53700 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：尤浩

2020年4月28日