

上海市房地产估价报告摘要备案表



* 2 0 2 2 0 0 6 4 1 1 1 9 *

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	上海市宝山区祁连山路2233弄67号1-3层涉 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(2022)第0078号		出具报告日期	2022年03月07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)	马桂兰		签字估价师(二)	孙远见
		其他估价师				
		法定代表人	龚道刚			
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 产登 记系 统为 准)						
	坐落	上海市 宝山区 祁连山路2233弄67号1-3层				
	估价对象	土地面积		建筑面积	312.23平方米	
	居住类	联列住宅 住宅				
	非居住类					
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2022年02月25日				
	评估总价	17435700(元)				
	评估单价	55842(元/平方米)				

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0078号

估价项目名称：上海市宝山区祁连山路2233弄67号1-3层涉执联列
住宅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：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师：马桂兰 注册号：3120130009

孙远见 注册号：3120180025

估价报告出具日期：二〇二二年三月七日

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

本公司受贵院委托，根据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进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为上海市黄浦区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市黄浦区人民法院受理的（2019）沪 0101 执 6329 号一案所涉及的标的物：上海市宝山区祁连山路 2233 弄中裕豪庭（又名君邑地中海）67 号 1-3 层联列住宅，权利人为孙志亮、金鸿君，土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为城镇单一住宅用地，宗地（丘）号为宝山区祁连镇 4 街坊 80/1 丘，宗地（丘）面积：30505.60 平方米，土地使用年限为 2013 年 7 月 1 日至 2077 年 1 月 7 日止；房屋类型为联列住宅，幢号为 67 号，房屋部位为：1-3 层，钢混结构，总层数为 3 层，建筑面积 312.23 平方米（其中含地下建筑面积 97.62 平方米），2011 年竣工的房地产。

三、价值时点：2022 年 02 月 25 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 2022 年 02 月 25 日的房地产市场价格为人民币壹仟柒佰肆拾叁万伍



仟柒佰元整（人民币 1743.57 万元），折合每平方米地上建筑建筑面积单价为人民币 81,244 元，折合每平方米全建筑建筑面积单价为人民币 55,842 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，即二〇二二年三月七日起至二〇二三年三月六日止；
- （三）估价结果无公章无效；
- （四）本报告仅供上海市黄浦区人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二二年三月七日