



# 房地产估价报告



估价报告编号：国城估字 2021-06263 号

“闵行区中春路 3455 弄 86 号 401 室 ”

住宅 房地产

( 房地产司法拍卖估价 )



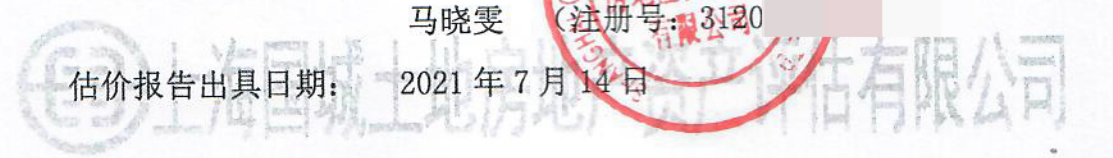
估价委托人：上海市闵行区人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 张 斌 (注册号：31201) [Redacted]

马晓雯 (注册号：31201) [Redacted]

估价报告出具日期： 2021 年 7 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	上海国城土地房地产资产评估有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	闵行区中春路3455弄86号401室		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	国城估字2021-06263号		出具报告日期	2021年07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)	张斌		签字估价师(二)	马晓雯
		其他估价师				
		法定代表人	龙浩			
合作方						
委托方	上海市闵行区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落					
	上海市 闵行区 中春路3455弄86号401室					
	估价对象	土地面积		建筑面积	116.92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	2021年07月05日				
	评估总价	7904000(元)				
	评估单价	67600(元/平方米)				

## 致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2019）沪 0112 执 10225 号一案标的物，秦■■■拥有的闵行区中春路 3455 弄 86 号 401 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：闵行区中春路 3455 弄 86 号 401 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：南郊别墅；

建筑面积：116.92 平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2021 年 7 月 5 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：**人民币柒佰玖拾万肆仟元整 (RMB790.4 万元)

**折合地上建筑面积单价：**人民币陆万柒仟陆佰元整 (RMB67600 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资产评估有限公司

法定代表人：龙浩

2021 年 7 月 14 日



沪国估司（2022）19号

## 关于《房地产估价报告》的说明

上海市闵行区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2019）沪0112执10225号一案所涉标的物（闵行区中春路3455弄86号401室住宅房地产）进行了市场价值评估，并于2021年7月14日出具了《房地产估价报告》（编号：国城估字2021-06263号），估价结果为：

于价值时点2021年7月5日的市场价值为：

总价：人民币柒佰玖拾万肆仟元整（RMB790.4万元）

折合地上建筑面积单价：人民币陆万柒仟陆佰元整（RMB67600元/平方米）

现应贵法院要求，为配合案件执行的需要，结合近期房地产市场的变化，经我公司综合分析测算认定，在估价对象房地产实物状况无重大变化及估价假设和限制条件不变的前提下，估价对象于价值时点2022年7月5日的市场价值为：

总价：人民币柒佰玖拾叁万玖仟元整（RMB793.9万元）

折合地上建筑面积单价：人民币陆万柒仟玖佰元整（RMB67900元/平方米）

本说明使用期限为一年，即自2022年7月5日至2023年7月4日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月五日



地址：上海市黄浦路99号（上海滩国际大厦）22楼

ADD: 22F, No.99 Huangpu Road, Shanghai (Shanghai Bund International Tower)

电话/TEL: 021-56660607 传真/FAX: 021-63830085

网址: <http://www.shgcpg.cn>

邮址: [webmaster@shgcpg.cn](mailto:webmaster@shgcpg.cn)