

上海市房地产估价报告摘要备案表



* 2 0 2 2 0 0 6 6 9 4 0 5 *

| | | | | | | |
|--|----------------------------|--|-----|--------|--|----|
| 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 | 上海市闵行区剑川路50弄（氯碱小区）95号 102室涉执住宅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 | 沪富估报（2022）第0132号 | | 出具报告日期 | 2022年07月15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） | 孙远见 | | 签字估价师（二） | 邵婧 |
| | | 其他估价师 | | | | |
| | | 法定代表人 | 龚道刚 | | | |
| 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 剑川路50弄95号102室 | | | | |
| | 估价对象 | 土地面积 | | 建筑面积 | 64.54平方米 | |
| | 居住类 | 新工房2 | | | | |
| | 非居住类 | | | | | |
| | | | | | | |
| 估价 目的 | 估价服务 | 拍卖 | | | | |
| | | | | | | |
| 估价 结果 | 价值时点 | 2022年07月08日 | | | | |
| | 评估总价 | 2767400(元) | | | | |
| | 评估单价 | 42879(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 0132 号

估价项目名称：上海市闵行区剑川路 50 弄（氯碱小区）95 号
102 室涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：上海市闵行区人民法院

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：孙远见 注册号：3120180025

邵婧 注册号：2220180003

估价报告出具日期：二〇二二年七月十五日

致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

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：上海市闵行区人民法院受理的（2021）沪 0112 执 14781 号一案所涉及的标的物上海市闵行区剑川路 50 弄（氯碱小区）95 号 102 室，土地宗地号为闵行区吴泾镇 495 街坊 3/3 丘（95-102）、宗地（丘）面积：9595.00 平方米、批准用途住宅、使用权来源为划拨、使用期限：未记载；权利人为于小宝，建筑面积 64.54 平方米，房屋类型为新工房 2，房屋结构混合 1、总层数 6 层，竣工日期 1995 年的房地产。

三、价值时点：2022 年 7 月 8 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，于价值时点的房地产市场价格为人民币贰佰柒拾陆万柒仟肆佰元整（RMB2,767,400），折合每平方米建筑面积单价为 RMB42,879 元。

估价结果汇总表

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|------|-----------------------|--------|--------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 284.23 | 269.24 |
| | 单价（元/m ² ） | 44,039 | 41,717 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 276.74 | |
| | 单价（元/m ² ） | 42,879 | |

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，即二〇二二年七月十五日起至二〇二三年七月十四日止；

（三）本报告仅供上海市闵行区人民法院案件执行专用。

（四）本次评估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）估价结果无公章无效。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二二年七月十五日

