

# 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	上海信衡房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市徐汇区宜山路177号501室住宅涉执房地 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	沪信衡估报字（2022）第F00293号		出具报告日期	2022年08月03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）	王维寅		签字估价师（二）	童定祥
		其他估价师				
		法定代表人	杨云林			
		合作方				
委托方	上海市徐汇区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 徐汇区 宜山路177号501室				
	估价对象	土地面积	9.2平方米	建筑面积	50.97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	2022年08月01日				
	评估总价	6880000(元)				





## 致估价委托人函

上海市徐汇区人民法院：

根据贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象：上海市徐汇区宜山路 177 号 501 室房地产，建筑面积为 50.97 平方米，土地使用权面积为 9.20 平方米，房屋类型为公寓，房地产权利人为王

价值时点：二〇二二年八月一日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格为人民币陆佰捌拾捌万元整（RMB688万元），折合建筑面积单价为134981元/平方米。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司  
法定代表人   
二〇二二年八月三日



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

上海市徐汇区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：杨云林

住所：上海市徐汇区中华路 1600 号 9 楼

统一社会信用代码：91310101703139156R

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2022】07 号

有效期限：2022 年 07 月 20 日至 2025 年 07 月 19 日

联系电话：021-63301750

传真：021-63306023

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象界定

本次估价对象为位于上海市徐汇区宜山路 177 号 501 室房地产，建筑面积为 50.97 平方米，土地使用权面积为 9.20 平方米，房屋类型为公寓，房地产权利人为王。

#### 2. 土地基本状况

四至：东近文定路，南临南丹路，西临宜山路，北近虹桥路。

形状：地块形状呈近似矩形。

开发程度：红线内外“七通一平”。



规划条件:根据权证资料记载内容计算的容积率为 5.54 (50.97÷9.20=5.54);除容积率之外的其他规划条件,根据最高最佳利用分析以“维持现状”作为估价前提。

### 3. 建筑物基本状况

估价对象位于“宜山路 177-179 号小区”,近南丹路与宜山路交叉口,所处建筑物为 6 层,混合结构,1986 年竣工。外立面刷涂料、安装铝合金窗。建筑内水、电、通讯、有线电视等配套齐全。

估价对象位于该小区 177 号 501 室,为两室一厅一卫户型。卧室铺设木地板,刷白色乳胶漆,安装照明设施。厨房、卫生间铺设墙、地砖,灶具、洁具等齐全。

经注册房地产估价师实地查勘,估价对象结构基本完好,维护保养及完损状况一般,成新度一般。

### 4. 估价对象权益状况

- (1) 房地产坐落: 宜山路 177 号
- (2) 房地产权利人: 王
- (3) 房地产权证号: 徐 2013020585
- (4) 土地状况

土地宗地号: 徐汇区徐家汇街道 144 街坊 24 丘

土地权属性质: 国有建设用地使用权

使用权取得方式: 出让

土地用途: 住宅

宗地(丘)面积: 1352.00 平方米

使用权面积: 9.20 平方米

分摊面积: 9.2 平方米



(5) 房屋状况:

部位: 501

建筑面积: 50.97 平方米

房屋类型: 公寓

房屋结构: 混合 1

竣工日期: 1986 年

总层数: 6

(6) 他项权利状况: 已设定抵押, 详见本报告附件中《上海市不动产登记簿》复印件

(7) 相邻关系权利: 正常

(8) 其它受限制状况: 已设定司法限制, 详见本报告附件中《上海市不动产登记簿》复印件

(9) 备注: 房改售房, 归并。原房屋所有权证号: 徐 1995077220, 原登记日: 1995 年 6 月 8 日。2013 年 9 月 27 日换发。

## 五、价值时点

二〇二二年八月一日

估价对象拟于近期办理司法拍卖事宜, 根据委托要求, 以估价人员现场查勘之日二〇二二年八月一日作为本次估价的价值时点。

## 六、价值类型

### 1. 价值名称、定义

市场价格, 即某种房地产在市场上的平均交易价格。

### 2. 价值内涵及限定条件

估价对象房屋类型为公寓, 土地用途为住宅, 土地权属性质为国有