

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	上海城市房地产估价有限公司		资质等级	一级																								
	项目名称	上海市宝山区郁江巷路129弄243号1804室居住房地产估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																								
	报告编号	沪城估(2021)(估)字第02625号		出具报告日期	2021年07月09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)	胡爱萍		签字估价师(二)	温寅杰																							
		其他估价师																											
		法定代表人	王常华																										
		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)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>坐落</td> <td colspan="5">上海市 宝山区 郁江巷路129弄243号1804室</td> </tr> <tr> <td>估价对象</td> <td>土地面积</td> <td></td> <td>建筑面积</td> <td colspan="2">121.52平方米</td> </tr> <tr> <td>居住类</td> <td colspan="5">公寓</td> </tr> <tr> <td>非居住类</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>					坐落	上海市 宝山区 郁江巷路129弄243号1804室					估价对象	土地面积		建筑面积	121.52平方米		居住类	公寓					非居住类					
坐落	上海市 宝山区 郁江巷路129弄243号1804室																												
估价对象	土地面积		建筑面积	121.52平方米																									
居住类	公寓																												
非居住类																													
估价目的	估价服务	纠纷估价																											
估价结果	价值时点	2021年07月02日																											
	评估总价	8690000(元)																											
	评估单价	71511(元/平方米)																											

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2021)(估)字第02625号

估价项目名称：上海市宝山区郁江巷路129弄243号1804室居

住房地产司法鉴定估价

估价委托人：上海市黄浦区人民法院

房地产估价机构：上海城市房地产估价有限公司

注册房地产估价师：胡爱萍(注册号：3120040036)

温寅杰(注册号：3120130007)

估价报告出具日期：2021年7月9日

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市黄浦区人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为宝山区郁江巷路 129 弄 243 号 1804 室房地产。所在物业名称为“三湘海尚城”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为席 []，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商住办，宗地号为宝山区泗塘新村街道 5 街坊 32/5 丘，所属宗地（丘）面积为 91924.30 平方米，土地使用期限自 2011 年 9 月 9 日至 2079 年 12 月 30 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 18 层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 121.52 平方米，竣工于 2012 年。因室内无人开门，估价师无法进入估价对象的室内进行查勘。经征询法院意见，本次评估估价对象的室内装饰装修情况设定为一般装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被山东省聊城市中级

人民法院、上海市黄浦区人民法院、上海市宝山区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海信邦典当行有限公司、花旗银行（中国）有限公司上海分行）（详见报告附件《估价对象权属证明复印件》）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2021年7月2日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6. 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估价结果如下：

房地产总价：人民币 捌佰陆拾玖万元整

(RMB 8,690,000 元)

建筑面积单价：RMB 71,511 元/平方米

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2021年7月9日起至2022年7月8日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二一年七月九日

