

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目	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
	基本信息	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)
		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)	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



关于上海市宝山区郁江巷路129弄243号1804室 房地产估价报告的补充说明函

沪城估(2021)函字第01379号

上海市黄浦区人民法院：

我公司于2021年7月1日接受上海市黄浦区人民法院的委托【(2021)沪0101委鉴第122号】，对贵院受理的(2019)沪0101执1315号一案所涉标的物（上海市宝山区郁江巷路129弄243号1804室）的房地产进行了评估，于2021年7月9日出具了编号为【沪城估(2021)(估)字第02625号】的房地产估价报告。

房地产估价报告中第9页“依据不足假设”、第13页“功能分布、装饰装修等情况”的说明“估价对象附赠阁楼”，现对该情况做相关说明：

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，估价师从外围对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价对象附赠阁楼的情况，为估价师向估价对象所在小区物业管理单位“上海三湘物业服务有限公司”调查后得知。因估价师职责所限，无法对其真实性进行核验。估价师对该情况进行了合理的假设后，估价结果考虑了附赠阁楼对估价对象市场价值的影响。

关于估价对象附赠阁楼的情况，提请估价报告使用者在拍卖前对估价对象是否附赠阁楼情况进行确认，若与实际情况不符，本估价报告的估价结果将做相应调整。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用，如有疑问请及时与我公司联系。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇二一年八月十六日

