



上海市静安区(原闸北区)七浦路 219 弄 45 号、  
山西北路 238 号 1117、1119、1123、  
1124、1130、1131、1134、1135 室  
上海联富房地产有限公司所属  
国有出让商业房地产估价报告

估价项目名称:

上海市静安区(原闸北区)七浦路 219 弄 45 号、  
山西北路 238 号 1117、1119、1123、1124、  
1130、1131、1134、1135 室上海联富房地产  
有限公司所属国有出让商业房地产估价报告

委托方:

估价报告编号: 沪 TX (2017) SF11616-17  
二零一七年九月十八日

估价方:

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

估价人员:

余一博 注册号: 3120070018  
蒋我文 注册号: 3120070063

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司  
ShangHai U-trust Land & Property Valuation And Investment Consultant Co., Ltd

■ 本报告仅供委托方为本估价目的使用, 使用权归委托方所有, 未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息





## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市静安区（原闸北区）七浦路 219 弄 45 号、山西北路 238 号 1117、1119、1123、1124、1130、1131、1134、1135 室上海联富房地产有限公司所属国有出让商业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零一七年九月十二日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

-----本页以下空白-----



**估价对象：**本次评估范围为上海市静安区（原闸北区）七浦路 219 弄 45 号、山西北路 238 号 1117、1119、1123、1124、1130、1131、1134、1135 室上海联富房地产有限公司所属国有出让房地产，建筑面积 155.48 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

**价值时点：**二零一七年九月十二日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**

**估价对象的房地产市场价值为：**总价 RMB874 万元（取整）

**大写：**人民币捌佰柒拾肆万圆整

| 室号部位              | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 总价 (万元) (取整) | 折合单价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| 七浦路 219 弄 45 号    | 68.99                | 426          | 61748                    |
| 山西北路 238 号 1117 室 | 7.19                 | 37           | 51460                    |
| 山西北路 238 号 1119 室 | 12.34                | 64           | 51864                    |
| 山西北路 238 号 1123 室 | 8.59                 | 45           | 52386                    |
| 山西北路 238 号 1124 室 | 12.65                | 66           | 52174                    |
| 山西北路 238 号 1130 室 | 12.39                | 64           | 51655                    |
| 山西北路 238 号 1131 室 | 12.04                | 62           | 51495                    |
| 山西北路 238 号 1134 室 | 12.39                | 64           | 51655                    |
| 山西北路 238 号 1135 室 | 8.9                  | 46           | 51685                    |
| 合计                | 155.48               | 874          |                          |

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零一七年九月十八日

