

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	上海市闸北区（现静安区）山西北路9弄8号 3101（复式）居住及北苏州路668号地上一层 52车位152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（2018）（估）字第03597号		出具报告日期	2018年12月07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	袁东华			
合作方						
委托方	上海市高级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 闸北区 闸北区（现静安区）山西北路9弄8号3101（复式）居住及北苏州路 668号地上一层52车位152				
	估价对象	土地面积	0平方米	建筑面积	357.6平方米	
	居住类	公寓				
	非居住类	车库				
	估价 目的	估价服务	纠纷估价			
估价 结果	价值时点	2018年11月20日				
	评估总价	31830000(元)				

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

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

受上海市高级人民法院的委托，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

本次评估范围为闸北区（现静安区）山西北路9弄8号3101（复式）居住及北苏州路668号地上一层52车位152房地产。所在物业名称为“河滨豪园”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为施素琴、陈伍胜，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为闸北区北站街道2街坊5/1丘，所属宗地（丘）面积为8578.00平方米，使用权面积为60.59平方米，分摊面积为60.59平方米。

估价对象山西北路9弄8号3101（复式）所在建筑物为钢混结构，总高32层，竣工于2000年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为280.11平方米，室内正在装修中。

估价对象北苏州路668号地上一层52车位152，所在建筑物为钢混结

构，总高 32 层，竣工于 2000 年。估价对象房屋类型为其他，建筑面积为 77.49 平方米，室内有装修，为“河滨豪园”住宅小区配套地上车库内的地上车位。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市闸北区人民法院、浙江省温州市中级人民法院、浙江省乐清市人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行）。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

本报告以实地查勘日为价值时点，即：2018 年 11 月 20 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和收益法进行评估。

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（包含室内固定装修现值）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：31,830,000 元

大写金额：叁仟壹佰捌拾叁万元整

明细见下表：

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)
山西北路 9 弄 8 号 3101(复式)	280.11	3,073	109,707
北苏州路 668 号地上一层 52 车位 152	77.49	110	14,195

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)
合计	357.60	3,183	-

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2018年12月7日起至2019年12月6日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一八年十二月七日