

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	上海市闵行区银都路3828弄32号302室（原地址为：中兴路128弄32号302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（2019）（估）字第02792号		出具报告日期	2019年09月27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）	温寅杰		签字估价师（二）	胡爱萍																							
		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)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>坐落</td> <td colspan="5">上海市 闵行区 银都路3828弄32号302室（原地址为：中兴路128弄32号302室）</td> </tr> <tr> <td>估价对象</td> <td>土地面积</td> <td>0平方米</td> <td>建筑面积</td> <td colspan="2">80.4平方米</td> </tr> <tr> <td>居住类</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">新工房2</td> </tr> <tr> <td>非居住类</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>					坐落	上海市 闵行区 银都路3828弄32号302室（原地址为：中兴路128弄32号302室）					估价对象	土地面积	0平方米	建筑面积	80.4平方米		居住类	新工房2					非居住类					
坐落	上海市 闵行区 银都路3828弄32号302室（原地址为：中兴路128弄32号302室）																												
估价对象	土地面积	0平方米	建筑面积	80.4平方米																									
居住类	新工房2																												
非居住类																													
估价目的	估价服务	纠纷估价																											
估价结果	价值时点	2019年09月20日																											
	评估总价	3180000(元)																											
	评估单价	39552(元/平方米)																											

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

本次评估范围为闵行区银都路 3828 弄 32 号 302 室（原地址为：申兴路 128 弄 32 号 302 室）房地产。所在物业名称为“新金山花园”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为王 ，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式设定为出让，土地用途为住宅，宗地号为闵行区莘庄工业区 38（坊）3 丘。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，房屋类型为新工房 2，建筑面积为 80.40 平方米，竣工于 1997 年。经征询法院意见，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，至价值时点，估价对象已被上海市奉贤区人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：周惠良、顾祥强）。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：2019年09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、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 叁佰壹拾捌万元整

(RMB 3,180,000 元)

建筑面积单价：RMB 39,552 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2019年09月27日起至2020年09月26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：二〇一九年九月二十七日

四、估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

本次估价对象为银都路3828弄32号302室(原地址为:申兴路128弄32号302室)居住房地产,评估范围包括土地、房屋、室内装修等。所在物业名称为“新金山花园”,该物业位于闵行区颛桥板块。

根据《上海市不动产登记簿》【证号:闵1998012694】的记载,估价对象权利人为王敏,估价对象建筑面积为80.40平方米。估价对象的产权证登记状况如下:

①房屋状况及产权人信息

房屋坐落	申兴路 128 弄 32 号 302 室		
幢号	---	部位	302 室
建筑面积	80.40	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	新工房 2	房屋结构	混合 1
所有权来源	---	竣工日期	1997 年
房屋用途	---	总层数	6
权利人	王		
共有人及共有情况	---		
房地产权证号	闵 1998012694		
受理日期	1998-5-11	核准日期	---
备注	---		

②土地状况信息

土地坐落	申兴路 128 弄 32 号 302 室		
土地宗地号	闵行区莘庄工业区 38 (坊) 3 丘		
使用期限	---	土地权属性质	国有
使用权取得方式	---	土地用途	住宅
宗地(丘)面积	0.00	使用权面积	52.90
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	王敏		
共有人及共有情况	---		
房地产权证号	闵 1998012694		
受理日期	1998-5-11	核准日期	---
备注	---		

③房地产抵押状况信息

房地产坐落	银都路 3828 弄 32 号 302 室		
幢号	---	部位	302 室

抵押权人	周惠良		
登记证明号	闵 201412012954	债权数额	600000 元
债务履行期限	期限从 2014-3-26 至 2015-3-25		
受理日期	2014-3-29	核准日期	2014-4-3
备注	余额抵押 原址申兴路 128 弄现址银都路 3828 弄		

房地产坐落	申兴路 128 弄 32 号 302 室		
幢号	---	部位	302 室
抵押权人	顾祥强		
登记证明号	沪(2016)闵字不动 证明第 12003445 号	债权数额	1600000 元
债务履行期限	期限从 2016-9-26 至 2017-9-25		
受理日期	2016-10-20	核准日期	2016-10-23
备注	余额抵押		

④房地产权利限制状况信息

房地产坐落	银都路 3828 弄 32 号 302 室		
幢号	---	部位	302 室
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2017)沪 0120 民初 4750 号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2017)闵字不动 证明第 12009258 号
限制人	上海市奉贤区人民法院		
限制原因	民间借贷纠纷。		
限制起始日	2017-3-8	预计结束日期	2020-3-8
受理日期	2017-3-8		
备注	---		

房地产坐落	银都路 3828 弄 32 号 302 室		
幢号	---	部位	302 室
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2018)沪 0112 执 9322 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2019)闵字不动 证明第 12000956 号
限制人	上海市闵行区人民法院		
限制原因	民间借贷纠纷。		
限制起始日	2019-1-10	预计结束日期	2022-1-10
受理日期	2019-1-10		
备注	---		

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

市奉贤区人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：周惠良、顾祥强）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

2. 土地基本状况

(1) 根据《上海市不动产登记簿》的记载，估价对象所在地块的土地登记状况如下：

- 1) 权属性质：国有。
- 2) 用途：住宅。
- 3) 地号：闵行区莘庄工业区 38（坊）3 丘。
- 4) 使用权面积：52.90 平方米。

(2) 根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象土地现状如下：

- 1) 四至状况：估价对象所在地块东至春东路，南至银都路，西至春光路，北至申北路。位于闵行区颛桥板块，处于外环线以外。
- 2) 形状：估价对象所在地块形状较规则，总体呈矩形。
- 3) 地势：估价对象所在地块地势较平坦，适合作为建设用地利用。
- 4) 地质条件：上海市为冲积平原，经过长期沉淀堆积，地基承载力一般、无不良地质现象。
- 5) 土地开发程度：估价对象所在宗地外为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），宗地内为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。
- 6) 土地等级：七级（参照上海市 2013 年住宅用途基准地价更新成果）。

3. 建筑物基本状况

(1) 根据《上海市不动产登记簿》的记载，估价对象的建筑物登记状况如下：

- 1) 建筑面积：80.40 平方米。

- 2) 总层数：6层，估价对象所在层：第3层。
- 3) 房屋类型：新工房2。
- 4) 房屋结构：混合1。
- 5) 竣工日期：1997年。

(2) 根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物现状如下：

- 1) 估价对象所在建筑物总高6层，建筑物外立面为涂料粉刷墙面，坡屋顶。估价对象所在建筑物为东西向排列，所在建筑物共有三个单元，估价对象位于建筑物东侧第一单元内，房屋类型为新工房2，所在层次平面布局为一梯两户。公共部位地面为水泥地坪、墙面刷乳胶漆。估价对象位于所在单元内第3层。
- 2) 房屋实际用途：居住。
- 3) 功能分布、装饰装修等情况：因室内无人开门，估价师未能进入估价对象室内进行实地查勘。根据估价师调查，估价对象房型为两室一厅一厨一卫，室内有装修。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。
- 4) 设备设施：估价对象所在单元内水、电等供应满足正常使用需求。
- 5) 维护保养状况：整体维修保养情况一般。

4. 区位状况

(1) 坐落位置

估价对象坐落于银都路3828弄32号302室（原地址为：申兴路128弄32号302室），所在物业为“新金山花园”。该物业处于外环线以外。估价对象所在地块四至为：东至春东路，南至银都路，西至春光路，北至申北路。估价对象距莘庄商圈直线距离约2.5公里、距闵行区政府直线距离约2.7公里、距虹桥国际机场直线距离约12.8公里，地理位置较好。

估价对象所在建筑物临街状况为不临街，建筑物总层数为6层，估价

对象位于第3层，朝向为朝南。

(2) 交通状况

估价对象所处地区道路网密度较高、道路等级较高，估价对象所在地块周边道路主要有沪闵公路、银都路等，交通通达度较好。估价对象周边主要有816路、虹桥枢纽4路、徐闵线、闵行15路、闵行9路、轨道交通五号线（银都路站）等公交线路，交通便捷度较便捷，停车方便程度一般。

(3) 外部配套设施

估价对象所在区域外部基础设施状况较高，道路、给排水、供电、燃气、通讯、有线电视等设施完备。所在区域公建配套设施较齐全，主要有商场、医院、银行、公园、宾馆、学校等，周边外部公共服务设施较完善。

(4) 周围环境状况

如今的闵行区是在1992年09月26日国务院决定撤销上海县和闵行区，以原上海县和闵行区的行政区域作为形成新闵行区的决议后确立的。闵行区位于上海市地域腹部，形似一把“钥匙”。东与徐汇区、浦东新区相接；南靠黄浦江与奉贤区相望；西与松江区、青浦区接壤；北与长宁区、嘉定区毗邻；虹桥国际机场位于区境边沿。吴淞江流经北境，黄浦江纵贯南北，分区界为浦东、浦西两部分。闵行区区域面积近372.56平方公里。现有9个镇、4个街道，1个市级工业区。

估价对象地处闵行区颛桥板块，周边房地产类型以住宅小区为主，估价对象所在区域内景观环境较好，无明显空气、噪声污染。

(5) 住宅聚集度

估价对象位于闵行区颛桥板块，板块内住宅小区较多，有申莘一村、正峰苑、名仕世家花苑、锦峰苑等，住宅聚集度较高。

五、价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2019年09月20日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

2. 价值定义

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3. 价值内涵

估价对象为上海市闵行区银都路3828弄32号302室（原地址为：申兴路128弄32号302室）居住房地产。土地权属性质为国有，土地使用权取得方式设定为出让，土地用途为住宅，土地开发程度宗地外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），宗地内“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。估价对象的建筑面积为80.40平方米，房屋类型为新工房2，室内的装饰装修情况设定为一般装修。

在满足本报告中假设和限制条件下，于价值时点2019年09月20日的房地产市场价值。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡爱萍	3120040036	胡爱萍	2019.9.27
温寅杰	3120130007	温寅杰	2019.9.27

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2019 年 09 月 20 日。

十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2019 年 08 月 26 日至 2019 年 09 月 27 日。

评 估 信 息 表

委托编号	沪高法（2019）委房评第 2236 号		
案 号	（2019）沪 0112 执 9322 号		
经办法院	上海市闵行区人民法院		
估价报告编号	沪城估（2019）（估）字第 02792 号		
评估信息			
收集齐全评估材料日期	2019 年 9 月 20 日	机构预计完成工作日期	2019 年 9 月 27 日
确定机构经办人	胡爱萍	确定机构经办人日期	2019 年 8 月 26 日
评估是否完成	是	评估开始日期	2019 年 8 月 26 日
评估结束日期	2019 年 9 月 27 日	评估结果	评估完成
评估结果说明		评估价	3,180,000.00 元
评估费用	9,400.00 元	评估结果有效截止日期	2020 年 9 月 26 日
评估结果经办人	胡爱萍 温寅杰	评估结果经办日期	2019 年 9 月 27 日