



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪 TX (2021) SSF00231

估价项目名称：上海市长宁区娄山关路 969 弄 4 号 404 室加融
(上海) 国际贸易有限公司所属国有出让住宅
房地产估价报告

估价委托人：上海市第一中级人民法院

房地产估价机构：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

注册房地产估价师：宋莉娟 注册号：5120070075
余 肖 注册号：3120070018
方 琪 注册号：3120190009

估价报告出具日期：二零二一年八月三十日

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	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市长宁区娄山关路969弄4号404室加融 (上海)国际贸易有限公司所属国有出让住宅 房地产估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪TX(2021)SSF00231		出具报告日期	2021年08月30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)	余肖		签字估价师(二)	方琪
		其他估价师				
		法定代表人	严秋霞			
		合作方				
	委托方	上海市第一中级人民法院				
	估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 长宁区 娄山关路969弄4号404室			
	估价对象	土地面积		建筑面积	45.01平方米	
居住类	公寓					
非居住类						
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2021年08月05日				
	评估总价	3180000(元)				
	评估单价	70651(元/平方米)				

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：上海市第一中级人民法院
地址：长宁区虹桥路 1200 号
电话：021-34254567

(二) 房地产估价机构

机构名称：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
法定代表人姓名：严秋霞
单位地址：上海市黄浦区鲁班路 600 号 10 楼
统一社会信用代码：9131011470342191XB
资质等级：一级
证书编号：沪建房估证字【2020】07 号
有效期限：2020 年 05 月 18 日至 2023 年 05 月 17 日
联系人：余肖
联系电话：021-53021637 53021638 53021639
传真：021-53021995 53021996

(三) 估价目的

为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点（二零二一年八月五

日) 的房地产的市场价值进行评估。

(四) 估价对象

1. 估价对象房地坐落

估价对象坐落于上海市长宁区娄山关路 969 弄 4 号 404 室。

四至为：东临娄山关路，南近玉屏南路，西近锦屏路，北临云雾山路。
位于内中环间。

本次评估范围为上述上海市长宁区娄山关路 969 弄 4 号 404 室
有限公司所属住宅房地产，建筑面积 45.01 平方米以及
其相应的国有出让土地使用权。

2. 估价对象权益状况

2.1 登记状况及登记信息

根据长宁区不动产登记事务中心出具的《上海市不动产登记簿》（详见附件）确认登记状况如下：

房屋状况及产权人信息			
房屋坐落	娄山关路 969 弄 4 号 404 室		
幢号		部位	404 室
建筑面积	45.01	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	混合 1
所有权来源	买卖	竣工日期	1983 年
房屋用途	居住	总层数	6
权利人	有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	长 2015004593		
受理日期	2015-4-3	核准日期	2015-4-21
备注	归并。		
土地状况信息			
土地坐落	娄山关路 969 弄 4 号 404 室		

土地宗地号	长宁区周家桥街道 84 街坊 34 丘		
使用期限		土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地（丘）面积	1407.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	
权利人	有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	长 2015004593		
受理日期	2015-4-3	核准日期	2015-4-21
备注	归并。		

其他权益状况信息（详见附件）

2.2 租约限制状况

由于当事人未提供相关租赁信息，结合本次估价目的，本次估价未考虑可能存在的租赁权对估价对象价值的影响。

2.3 土地使用管制

无。

2.4 其他特殊情况

无。

3. 土地状况

3.1 估价对象小区四至：

估价对象小区四至为：东临娄山关路，南近玉屏南路，西近锦屏路，北临云雾山路。

3.2 估价对象土地基本状况：

估价对象土地坐落为长宁区娄山关路 969 弄 4 号 404 室；土地宗地号为长宁区周家桥街道 84 街坊 34 丘；土地权属性质为国有建设用地使用权；使用权取得方式为出让；土地用途为住宅；宗地（丘）面积为 1407.00 平方米。估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地形为平原，地质较

好，土壤条件良好。

3.3 估价对象土地开发程度：

估价对象红线内土地开发程度达到“七通一平”（通上水、通下水、通污水、通讯、通电、通路、通气、场地平整）。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（通上水、通下水、通污水、通讯、通电、通气、通路）。

3.4 估价对象土地等级：

根据《上海市城乡建设用地基准地价（2020 年）》，估价对象土地等级为上海市住宅二级地区域。

4. 建筑物情况

估价对象房屋坐落为长宁区娄山关路 969 弄 4 号 404 室；房屋部位为 404 室；建筑面积为 45.01 平方米；房屋类型为公寓；房屋结构为混合 1；所有权来源为买卖；房屋用途为居住；总层数为 6；竣工日期为 1983 年。

根据估价人员现场查勘，至价值时点，估价对象所在建筑物外墙刷涂料，整体无明显沉降，主体结构基本完好，工程质量一般，整体维护保养情况一般。

5. 房地产价格影响因素

5.1 一般因素

5.1.1 上海市概况

上海市，简称“沪”，别称“申”，是中国第一大城市，世界第八大城市，中国中央四个直辖市之一。上海位于北纬 31 度 14 分，东经 121 度 29 分，地处太平洋西岸，亚洲大陆东沿，长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，长江与东海在此连

备程度达到“七通”（通上水、通下水、通污水、通讯、通电、通气、通路）。

5.3.1.4 估价对象土地等级：

根据《上海市城乡建设用地基准地价（2020 年）》，估价对象土地等级为上海市住宅二级地区域。

5.3.2 建筑物情况

估价对象房屋坐落为长宁区娄山关路 969 弄 4 号 404 室；房屋部位为 404 室；建筑面积为 45.01 平方米；房屋类型为公寓；房屋结构为混合 1；所有权来源为买卖；房屋用途为居住；总层数为 6；竣工日期为 1983 年。

根据估价人员现场查勘，至价值时点，估价对象所在建筑物外墙刷涂料，整体无明显沉降，主体结构基本完好，工程质量一般，整体维护保养情况一般。

5.3.3 物业管理水平

经估价人员现场查勘，认为估价对象所在小区物业管理水平一般。

（五）价值时点

根据估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二零二一年八月五日）设定为二零二一年八月五日。

（六）价值类型

- 1、价值类型：市场价值
- 2、价值内涵或定义：本估价报告提供的估价结果为估价对象土地坐落为长宁区娄山关路 969 弄 4 号 404 室；土地宗地号为长宁区周家桥街道

对象进行了详细查勘、了解了其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上,采用科学合理的方法对估价对象进行估价。经过周密细致的测算,并结合估价师的专业经验,综合评估出估价对象于价值时点的市场价值。结论如下:

估价对象的市场价值为:RMB318 万元(取整)

大写:人民币叁佰壹拾捌万圆整

折合房地产单价为:RMB70,651 元/m²(取整)

大写:人民币每平方米柒万零陆佰伍拾壹圆整

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋莉娟	5120070075	宋莉娟	2021年8月30日
余肖	3120070018	余肖	2021年8月30日
方琪	3120190009	方琪	2021年8月30日

(十二) 实地查勘期

二零二一年八月五日

(十三) 估价作业期

二零二一年六月二十三日至二零二一年八月三十日

评估信息

案件执行法院	上海市第一中级人民法院	案号	(2021)沪01执205号
标的物名称	上海市长宁区娄山关路969弄4号404室		
收集齐全 评估材料日期	2021-08-05	机构预计完成 工作日期	2021-08-30
确定机构 经办人	宋莉娟	确定机构 经办人日期	2021-06-23
评估是否完成	是	评估开始日期	2021-06-23
评估结束日期	2021-08-30	评估结果	评估完成
评估结果说明	比较法、收益法	评估价	318万元
评估费用		评估结果 有效截止日期	2022-08-29
评估结果经办人	宋莉娟	评估结果 经办日期	2021-08-30