

## 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪TX(2021)SSF00230

估价项目名称：上海市普陀区白丽路99弄109号602室王  
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	上海市普陀区白丽路99弄109号602室王 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)SSF00230		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 (以不动产权登记系统为准)	坐落 上海市 普陀区 白丽路99弄109号602室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	84.76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	4340000(元)				
	评估单价	51203(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普陀区白丽路 99 弄 109 号 602 室，所属小区名为“永汇新苑”。

四至为：东临雪松路，南临水杉路，西临红棉路，北临白丽路。位于外郊环间。

本次评估范围为上述上海市普陀区白丽路 99 弄 109 号 602 室王利所属住宅房地产，建筑面积 84.76 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

根据普陀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	白丽路 99 弄 109 号		
幢号		部位	602
建筑面积	84.76	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	2005 年
房屋用途	居住	总层数	6
权利人	王利		
共有人及共有情况			
房地产权证号	普 2016000918		
受理日期	2015-12-21	核准日期	2016-1-10
备注			

土地状况信息			
土地坐落	白丽路99弄109号		
土地宗地号	普陀区桃浦镇517街坊2/1丘		
使用期限	2003-8-25至2073-8-24止	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	住宅用地
宗地(丘)面积	57933.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	
权利人	王		
共有人及共有情况			
房地产权证号	普2016000918		
受理日期	2015-12-21	核准日期	2016-1-10
备注			

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:东临雪松路,南临水杉路,西临红棉路,北临白丽路。

### 3.2 估价对象土地基本状况:

估价对象土地坐落为普陀区白丽路99弄109号602室;土地宗地号为普陀区桃浦镇517街坊2/1丘;土地权属性质为国有建设用地使用权;使用期限为2003年08月25日至2073年08月24日止;使用权取得方式



为出让；土地用途为住宅用地；宗地（丘）面积为 57933.00 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六级地区域。

## 4. 建筑物情况

估价对象房屋坐落为普陀区白丽路 99 弄 109 号 602 室；房屋部位为 602；建筑面积为 84.76 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 2005 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多为涂料，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

#### 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六级地区。

#### 5.3.2 建筑物情况

估价对象房屋坐落为普陀区白丽路 99 弄 109 号 602 室；房屋部位为 602；建筑面积为 84.76 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 2005 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多为涂料，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普陀区白丽路 99 弄 109 号 602 室；土地宗地号为普陀区桃浦镇 517 街坊 2/1 丘；土地权属性质为国有建设用地使用权；使用期限为 2003 年 08 月 25 日至 2073 年 08 月 24 日止；使用权取得方式为出让；土地用途

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：RMB434万元（取整）

大写：人民币肆佰叁拾肆万圆整

折合房地产单价为：RMB51,203元/m<sup>2</sup>（取整）

大写：人民币每平方米伍万壹仟贰佰零叁圆整

(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	上海市普陀区白丽路99弄109号602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	434万元
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