

上海市青浦区
青浦镇城中北路 801 号
房地产市场价值评估



上海国衡房地产估价有限公司

SHANGHAI GUOHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

证登记房屋类型为店铺，建筑面积为 100.94 平方米，所在部位为 1-3 层，一至二层层高约为 2 米，三层层高约为 2.8 米，房屋结构为混合结构。建筑内给水、排水、供电、通讯等设施正常运转，整体维护状况良好，无严重损毁，完整度较好。

根据估价师现场查勘，建筑物外墙为涂料，门窗为塑钢窗、防盗窗、铝合金玻璃大门，室内有复合地板、涂料、部分地砖、部分瓷砖、PVC 吊顶、部分石膏线、卫生设施等装修及设施。

7、区域环境和市政基础设施条件

(1) 地理位置

估价对象位于青浦区青浦镇，地处青浦区中心城区，现属盈浦街道，东到青松公路，与夏阳街道交界；南至淀浦河；北与香花桥街道相连；西与朱家角镇和江苏昆山市淀山湖镇接壤，总面积为 17.11 平方公里，常住人口数为 11.15 万人。

估价对象为住宅区配套商铺，东临城中北路，南临盈港路，西临区内道路，北临河道，与市中心人民广场的直线距离约 35 公里。

(2) 商服配套设施及公共配套设施

估价对象所处的区域为青浦区青浦镇，周边的住宅主要有万寿新村、留水园别墅、宝宜苑等。同时区域内商服、公共配套设施基本齐全，主要有港隆休闲广场、联华超市、八字桥菜市场、中国工商银行、华夏银行、晨星幼儿园、青浦区逸夫小学、青浦区尚美中学等。

(3) 市政基础设施条件

估价对象所在区域市政基础设施齐全，已具备红线外“七通”（路通、电通、上水通、雨水通、污水通、通讯通、燃气通）的条件，设施服务保障率高。

(4) 对外交通状况

青浦镇交通便利，紧靠 318 国道、沪青平高速公路和机场路，东、西大盈港和淀浦河贯穿全境，公园路、青安路、盈港路及城中西路、城中南路、城中北路等主要商业街构成了城区内三纵三横商业交通网络。

估价对象周边主要道路为城中北路、盈港路；附近有青浦 16 路、青浦 1 路、青浦 3 路、沪青高速专线、南青专线、青安线、青枫专线、青凤徐专线、青黄专线、青金线、青浦 4 路、青蒸线、上朱线、石青专线

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市青浦区青浦镇城中北路 801 号房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因青浦区人民法院受理的（2016）沪 0118 执 4488 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价格价值进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市青浦区青浦镇城中北路 801 号房地产，权利人为徐经建，无共有人，土地用途为住宅用地，房屋类型为店铺，建筑面积为 100.94 平方米，总层数 3 层，所在部位为全部。

三、价值时点

2017 年 2 月 24 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2017 年 2 月 24 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市青浦区青浦镇城中北路 801 号房地产于价值时点 2017 年 2 月 24 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币壹万捌仟肆佰元
(RMB 18,400 元/平方米)

总价格：人民币壹佰捌拾伍万柒仟叁佰元
(RMB 1,857,300 元)



市场调查，与估价对象处于同一供需圈或相类似区域，用途相同的类似房地产近几年交易活动较为活跃，有一定的市场交易案例，有条件选用比较法进行估价，故采用比较法作为估价方法。同时经调查，与估价对象类似的房地产出租状况较为活跃，有条件确定估价对象租金等经济收入，可选用收益法进行估价，故采用收益法作为估价方法。

● 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。测算步骤如下：1、收集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

● 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。测算步骤如下：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收益；4、确定报酬率或资本率、收益乘数；5、计算收益价值。

十、估价结果

上海市青浦区青浦镇城中北路 801 号房地产于价值时点 2017 年 2 月 24 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币壹万捌仟肆佰元
(RMB 18,400 元/平方米)

总价格：人民币壹佰捌拾伍万柒仟叁佰元
(RMB 1,857,300 元)



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵■	31200700■		2017年3月6日
孙■	3119960050		2017年3月6日

赵■ 孙■

十二、实地查勘期

本报告的实地查勘期为 2017 年 2 月 24 日。

估价对象实地查勘情况和相关照片



国家注册房地产估价师孙锋已于2017年2月24日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。