

上海市青浦区朱家角镇淀湖山庄 32 号 103 室
居住房地产估价报告

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2017)委房评第 1599 号]的委托，我对青浦区人民法院受理的(2014)青执字第 6804 号一案所涉标的物“上海市青浦区朱家角镇淀湖山庄 32 号 103 室”（以下简称“估价对象”）居住房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市青浦区朱家角镇淀湖山庄 32 号 103 室居住房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积为 105.43 平方米，房屋类型为公寓，用途为居住。

三、价值时点：2017 年 7 月 19 日。

四、价值类型：房地产市场价值。所谓市场价值是指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。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：（见下页）

总价：RMB 2,660,000元（大写为人民币贰佰陆拾陆万元整）

折合建筑面积单价为25,230元/平方米

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

印光

2017年7月24日

2.1 名称：估价对象位于青浦区朱家角镇“淀湖山庄宝宜小区”，经估价师现场调查，该小区竣工于上世纪90年代，由多幢多层住宅楼组成，规模较小；小区物业管理及环境一般，未配套地下车库，车辆停放于地面车位，小区出入口设在河畔路上。

图1：估价对象所在住宅小区



资料来源：估价师实地查勘拍摄

2.2 坐落：估价对象所在住宅小区地址为上海市青浦区朱家角镇淀湖山庄（临河畔路），小区四至范围东临河畔路、南临空地、西临河道、北临酒龙路，位于外环线以外，距离人民广场直线约42公里，离市中心较远。

图2：估价对象位置图



资料来源：百度地图

水电设施	独立电表、独立水表、上下水管
燃气设施	管道天然气
其它设施设备	预留电话接口、宽带网络接口、有线电视接口

图 5: 估价对象室内装饰装修

		
估价对象室内（饭厅）	估价对象室内（卫生间）	估价对象室内（客厅）

资料来源：估价师实地查勘拍摄

5.9 新旧程度与维护保养

估价对象所在建筑物建成于上世纪90年代，外观维护保养状况一般。据估价师实地查勘并调查，该小区由物业公司进行日常管理、维修、保养，房屋基础状况较好。估价师入室查勘，估价对象内部的维护保养状况一般。

5.10 其它：估价对象所在建筑物日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水等情况正常，室外总体、绿化等设施完善。

6 房地产区位状况

6.1 区域概况

估价对象属于青浦区朱家角镇。朱家角镇位于淀山湖畔，东与盈浦街道、夏阳街道接壤；南与练塘镇、松江科技园区、佘山镇交界；西依淀山湖，与金泽镇相连；北与江苏省昆山市淀山湖镇毗邻，全境总面积 138 平方公里（包括淀山湖水域面积 46 平方公里）。

6.2 交通概况