



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS



China Appraisal
Association
中估联行成员机构

上海市松江区莘松路1288弄1010号
居住房地产估价报告

制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017年3月13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和收益法两种方法进行评估。

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（包含室内固定装修现值）估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：1316万元

大写金额：壹仟叁佰壹拾陆万元整

建筑面积评估单价：35511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2017年3月23日起至2018年3月22日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一七年三月二十三日



行有限责任公司上海浦西支行)。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《上海市房地产登记簿》的记载,估价对象的土地登记状况如下:

- 1) 权属性质: 国有
- 2) 使用权取得方式: 转让
- 3) 用途: 住宅
- 4) 地号: 松江区九亭镇 13 街坊 62/7 丘 (128)
- 5) 宗地 (丘) 面积: 209121 平方米
- 6) 土地独用面积: 360 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: 东至亭场路,南至莘松路,西至场西路,北至沪杭高速。
位于新桥板块,处于外环线以外。
- 2) 形状: 较规则
- 3) 地势: 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: 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: 370.59 平方米

- 2) 总层数: 3层, 估价对象所在层: 第1-3层, 带地下室
- 3) 房屋类型: 花园住宅(双拼)
- 4) 房屋用途: 居住
- 5) 房屋结构: 混合1
- 6) 竣工日期: 2003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) 房屋实际用途: 居住
- 2) 各层功能分布、装饰装修等情况: 一般装修
- 3) 设备设施: 较齐全
- 4) 维护保养状况: 整体维修保养情况一般, 地下室和底楼部分墙面有起壳及霉变现象。
- 5) 朝向: 南

4. 区位状况

(1) 坐落位置

估价对象坐落于莘松路1288弄1010号, 所在小区为“绿洲香岛花园”。该小区处于外环线以外。其四至为: 东至亭场路, 南至莘松路, 西至场西路, 北至沪杭高速。估价对象距市中心人民广场直线距离约19公里、距上海南站火车站直线距离约10公里、距虹桥国际机场直线距离约10公里, 地理位置一般。

估价对象所在建筑物临街状况为北临小区内景观河道, 建筑物总层数为3层; 估价对象位于第1-3层, 带地下室, 朝向为主朝南。

(2) 交通状况

估价对象所处地区道路网密度、道路等级较高, 估价对象所在地块周边道路主要有莘松路、场西路等道路, 交通通达度较好。估价对象周边主要有153路、1814路等公交线路, 交通便捷度一般。