

上海市青浦区外青松公路 5561 号全部
商业房地产市场价值评估报告

卷号：沪大雄房估 F2016 (SQ) 100286

共 4 册/第 2 册



上海大雄房地产估价有限公司
SHANGHAI DAXIONG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

本报告仅供估价委托人合法使用，未经估价委托人许可不得向他人提供和公开其内容或复制、传播。
2016 年 8 月 19 日

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

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评估结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估 价值	总价（万元）		301.00 (大写：叁佰零壹万元整)
	单价（元/m ² ）		16892

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅供上海市青浦区人民法院提供价格参考。

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，即二〇一六年九月十三日起至二〇一七年九月十二日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一六年九月十三日

为国有，取得方式为出让，类型为店铺。

(3) 宗地形状：土地形状规则。

(4) 土地使用期限：2000-1-12 至 2070-1-11 止。

(5) 四至：东至住宅区，南至崧泽大道，西至外青松公路，北至河道。

(6) 地势及地质条件：地势平坦，地质条件（抗震能力）对地上建筑物无不良影响。

(7) 基础设施状况：宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。

(8) 土地级别：根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》，估价对象所在区域土地等级为上海市商业八级。

2)、建筑物基本状况

估价对象位于上海市青浦区外青松公路 5561 号全部商业房地产，房屋类型为店铺，房屋结构为混合 1，建筑面积为 178.19 平方米。

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象位于住宅区配套沿街商铺。估价对象所在建筑物总高为 3 层，估价对象位于第 1-3 层。估价对象所在建筑物外立面为涂料、塑钢窗。估价对象装修状况为：大门分别为铁制卷闸门及落地玻璃门；室内地面部分为铺地砖、部分为铺木地板，墙面部分为刷乳胶漆、部分为贴墙纸；估价对象水、电及相关配套设施齐全，维护保养状况一般，新旧程度一般。

4、估价对象区位状况

1) 所在区域介绍

青浦区，中国上海市市辖区，位于上海市西部，太湖下游，黄浦江上游。东与闵行区毗邻，南与松江区、金山区及浙江省嘉兴市嘉善县接

壤，西与江苏省苏州市吴江区、苏州市昆山市相连，北与嘉定区相接。以青浦城区为中心，东部河江交错，西部湖荡群集，内河航运具有天然优势，可通行 50~300 吨货船，是江浙沪的重要水上通道。青浦水系丰富，农业较发达。

2) 位置状况

估价对象位于上海市青浦区外青松公路 5561 号，位于所在建筑中的第 1-3 层，西临外青松公路。

3) 交通状况

估价对象所在区域道路状况较好，周边主要有北青线、青安线、青华专线等公交线路，无严重交通管制，整体交通状况较好。

4) 基础设施状况

估价对象所在宗地为青浦区工业园区 3 街坊 57/1 丘，其宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），故估价对象基础设施较完善。

5) 公共生活服务设施状况

估价对象所在区域周边有好又多超市、金叶便利店、易购便利店、上海市农村商业银行、中国农业银行等公共生活服务设施，故估价对象公共生活服务设施状况一般。

6) 环境状况

估价对象位于外青松公路 5561 号，其所在区域道路车流量一般，无明显的空气和噪音污染，周边无特殊景观，故估价对象自然、人文、景观环境一般。

7) 商业集聚度

估价对象坐落于上海市嘉定区江桥镇外青松公路 5561 号，位于住宅

十、估价结果:

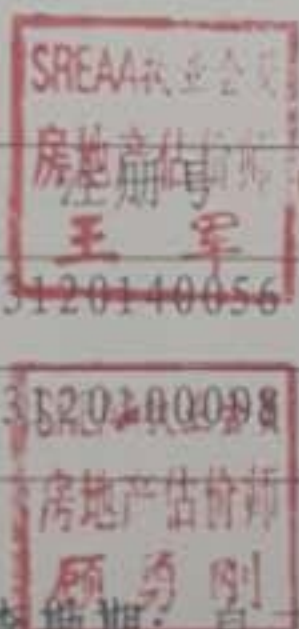
在满足全部假设和限制条件下,估价对象房地产于价值时点的评估结果为:

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)		301.00 (大写:叁佰零壹万元整)
	单价(元/m ²)		16892

十一、注册房地产估价师:



注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王军	3120140056	王军	2016年9月13日
顾勇刚	3120140098	顾勇刚	2016年9月13日

十二、实地查勘期:自二〇一六年九月八日起二〇一六年九月八日止

十三、估价作业期:自二〇一六年八月二十二日起至二〇一六年九月十三日止