



百盛评估

上海市浦东新区泥城镇泥城路9弄18号
1001室居住房地产估价报告

上海百盛房地产估价有限责任公司

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5号]的委托，我对上海市奉贤区人民法院受理的(2015)奉执字第4850号一案所涉标的物“上海市浦东新区泥城镇泥城路9弄18号1001室”居住房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)的市场价值按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

(一) 估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

(二) 估价对象

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象房地产权利人为谢万进所有，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，使用期限至2071年7月29日止；1001室房屋建筑面积131.22平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，钢混结构，总高11层，竣工于2011年。

(三) 价值时点

本次评估的价值时点为2017年1月9日。

(四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。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

本次估价采用比较法和收益法。

(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为：

总价：¥2,640,000元，

(大写：人民币贰佰陆拾肆万元整)，

折合建筑面积单价：20119元/平方米。

(七) 特别提示

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

上海百盛房地产估价有限责任公司
法定代表人：光丁

2017年1月13日

估价对象1001室房屋建筑面积为131.22平方米，房屋类型为公寓，所有权来源为买卖，房屋用途为居住。经估价委托人确认，房屋室内毛坯状态，户型为三房两厅两卫，层高约2.7米。至价值时点，估价对象空置。

至估价人员实地查勘期，估价对象维护保养情况良好。

5、区位状况

1) 区域概况

泥城镇隶属浦东新区，位于惠南镇东南约20公里，位于区境东南部，东南与临港新城主城区和洋山保税港区（物流园区）接壤，西南毗邻临港重装备产业区，面积61.5平方公里，区域位置一般。

2) 交通条件

泥城镇紧靠沪芦高速公路、南芦公路、浦东铁路横贯而过，东距临港新城滴水湖10公里，北距浦东国际机场约30公里；主要河道有团芦港、泐马河、马勒港、万彭河等；另有数十条公交线路通往市区和周边城镇，交通条件较好。

估价对象所在小区临泥城路，周边有大泥公路、南芦公路、同顺大道等交通主次干道，近沪芦高速，道路通达度较高。周边主要公交线路有1059路、川芦专线、龙临专线、龙港快线、大泥专线、泥城1、2、4、5路等，交通便捷度较高。

3) 基础设施条件

估价对象区域均已实现“七通”即通上水、通雨水、通污水、通电、通路、通讯、通气，基础设施条件完备。

4) 公共服务设施

估价对象周边配套设施齐全，学校：泥城中学、泥城幼儿园、泥城小学、泥城镇成人学校等；商服机构：大润发、鸿音广场、肯德基、联华超市等；金融机构：工商银行、中国银行、农业银行；医院：泥城镇社区卫生服务中心等；休闲娱乐：鹤园、泥城影剧院等，能满足日常生活需要。

5) 住宅聚集程度

估价对象所在区域居住小区较多，周边有云锦雅苑、丽都华庭、清风丽苑等，住宅集聚程度较高。

五、价值时点

以实地查勘期 2017 年 1 月 9 日为价值时点。

六、价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。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。

本次估价房地产市场价值的内涵：估价对象（土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，使用期限至2071年7月29日止；1001室房屋建筑面积131.22平方米，房屋类型为公