

上海市嘉定区金耀南路 300 弄 15 号 101 室
住宅房地产市场价格估价报告

卷号：沪大雄房估 G2017 (SQ) 100897 号

1 式 4 册/第 4 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本估价目的使用，使用权归估价委托人所有
未经估价委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2017年9月22日

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、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估价结果为：

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）		346.00 (大写：叁佰肆拾陆万元整)
	单价（元/m ² ）		44342

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。

本报告仅为上海市嘉定区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一七年五月二十二日起至二〇一八年五月二十一日止。


 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：二〇一七年五月二十二日

本次估价对象为上海市嘉定区金耀南路 300 弄 15 号 101 室住宅房地产，房屋建筑面积为 78.03 平方米及其相应分摊的国有出让住宅用地（动迁配套商品房）土地使用权。

2、估价对象权益状况

(1) 依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象土地、房屋权益状况摘要如下：

①房屋状况及产权人信息摘录

房屋坐落	嘉定区金耀南路 300 弄 15 号 101 室		
幢号	300 弄 15 号	部位	101
建筑面积	78.03	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2011 年
房屋用途	居住	总层数	15
权利人	[REDACTED]		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	嘉 2012026272		
受理日期	2012-11-19	核准日期	2012-12-5
备注	动迁安置房，3 年内不得转让、抵押。		

②土地状况信息摘录

土地坐落	嘉定区金耀南路 300 弄 15 号 101 室		
土地宗地号	嘉定区江桥镇 61 街坊 35/1 丘		
使用期限	2009-9-17 至 2079-9-16 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅用地（动迁配套商品房）
宗地（丘）面积	75080.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	[REDACTED]		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	嘉 2012026272		
受理日期	2012-11-19	核准日期	2012-12-5
备注	动迁安置房，3 年内不得转让、抵押。		

(2) 房地产他项权利状况

根据《上海市不动产登记簿》复印件记载，估价对象已设置房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市嘉定区人民法院、宝山区人民法院。）。估价对象未设置房地产抵押状况信息、预告登记状况信息（建设工程抵押信息）、预告登记状况信息（预购房屋及预购房屋抵押）、房屋租赁状况信息、异议登记信息、地役权状况信息、文件登记信息等。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。

（3）估价对象利用状况

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象法定用途为住宅。经注册房地产估价师实地查勘，实际用途为住宅。

3、估价对象实物状况

1) 土地基本状况:

（1）宗地名称：估价对象坐落于上海市嘉定区江桥镇 61 街坊 35/1 丘。

（2）土地使用权权属性质、使用权来源、用途：土地使用权权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为住宅用地（动迁配套商品房）。

（3）宗地（丘）面积、形状：宗地（丘）面积为 75080.00 平方米，土地形状规则。

（4）土地使用期限：2009-9-17 至 2079-9-16 止。

（5）四至：东至金园一路，南至鹤芳路，西至金耀南路，北至鹤旋路。

（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住宅 VII 级。

2) 建筑物基本状况

估价对象位于上海市嘉定区金耀南路 300 弄 15 号 101 室住宅房地产, 房屋类型为公寓, 房屋结构为钢混, 建筑面积为 78.03 平方米, 竣工日期为 2011 年, 总层数为 15 层。

经注册房地产估价师实地查勘, 估价对象为小高层住宅楼房。估价对象位于其所在建筑物的第 1 层。估价对象所在建筑物入口安装有铁制玻璃门, 估价对象单元布局为二梯四户。估价对象所在建筑物外立面为贴面砖、塑钢窗。估价对象现状为毛坯。估价对象水、电及相关配套设施齐全。

4、估价对象区位状况

1) 所在区域介绍

嘉定区是上海西北部, 上世纪 50 年代起, 嘉定被命名为“上海科学卫星城”, 其东与宝山、普陀两区接壤, 西与江苏省昆山市毗连, 南襟吴淞江, 与闵行、长宁、青浦三区相望; 北依浏河, 与江苏省太仓市为邻。建县于南宋嘉定十年, 是名副其实的江南历史文化名城, 有“教化嘉定”的美称。区内还拥有上海国际汽车城、嘉定新城。遗存的古迹大都集中在嘉定镇街道和南翔镇。嘉定城中的法华塔、州桥皆创建于宋代, 历史悠久。区境内的盐铁塘、横沥、新槎浦(罗蕴河)纵贯南北, 与吴淞江、浏河相连。

2) 位置状况

估价对象位于上海市嘉定区金耀南路 300 弄 15 号 101 室, 位于其所