

估价对象：本次评估范围为上海市金山区金山卫镇学府路 723 号全幢上海金贞工贸有限公司所属国有出让商业房地产，建筑面积 1695.45 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二零二零年七月二十九日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB1793 万元（取整）

大写：人民币壹仟柒佰玖拾叁万圆整

折合房地产单价为：RMB10575 元/m<sup>2</sup>（取整）

大写：人民币每平方米壹万零伍佰柒拾伍圆整

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零二零年八月十七日

## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

机构名称：上海市高级人民法院  
地址：建国西路 283 号  
电话：021-12368

### (二) 房地产估价机构

机构名称：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司  
法定代表人姓名：严秋霞  
单位地址：上海市黄浦区鲁班路 600 号 10 楼  
统一社会信用代码：9131011470342191XB  
资质等级：一级  
证书编号：沪建房估证字【2020】07 号  
有效期限：2020 年 5 月 18 日至 2023 年 5 月 17 日  
联系人：余肖  
联系电话：021-53021637 53021638 53021639  
传真：021-53021995 53021996

### (三) 估价目的

为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点（二零二零年七月二十九日）的房地产的市场价值进行评估。

## (四) 估价对象

### 1. 估价对象房地坐落

估价对象位于上海市金山区金山卫镇学府路 723 号全幢。

其四至为：东至学府路，南至板桥西路，西至古城路，北至北泰路。

位于外环外。

本次评估范围为上述上海市金山区金山卫镇学府路 723 号全幢上海[ ]有限公司所属国有出让商业房地产，建筑面积 1695.45 平方米以及其相应的国有出让土地使用权。

### 2. 估价对象权益状况

#### 2.1 登记状况及登记信息

根据上海市金山区不动产登记事务中心出具的《上海市不动产登记簿》（详见附记）确认登记状况如下：

房屋状况及产权人信息			
房屋坐落	金山卫镇学府路 723 号		
幢号	723	部位	全幢
建筑面积	1695.45	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	混合 1
所有权来源	其他	竣工日期	1995 年
房屋用途	店铺	总层数	2
权利人	上海[ ]有限公司		
共有人及共有情况	--		
房地产权证号	金 2014005943		
受理日期	2014-5-8	核准日期	2014-5-22
备注	--		
注记信息	详见附件		

土地状况信息			
土地坐落	金山卫镇学府路 723 号		
土地宗地号	金山区金山卫镇 16 街坊 29/2 丘		
使用期限	2000-11-17 至 2040-11-16 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	商业
宗地（丘）面积	3406.00	使用权面积	946.80

综合评定出估价对象的房地产市场价格。

### (十) 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则并结合房地产价格形成和变动的客观规律，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细查勘、了解了其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的方法对估价对象进行估价。经过周密细致的测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象于价值时点的市场价值。结论如下：

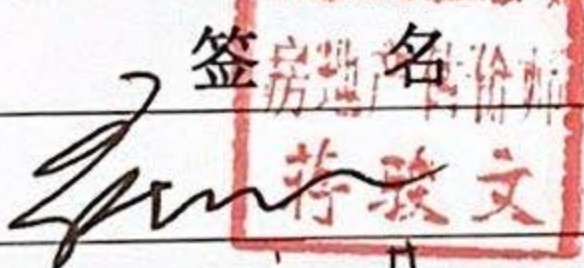
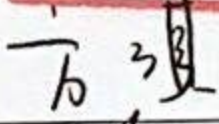
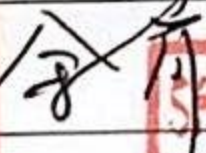
估价对象的市场价值为：RMB1793 万元（取整）

大写：人民币壹仟柒佰玖拾叁万圆整

折合房地产单价为：RMB10575 元/m<sup>2</sup>（取整）

大写：人民币每平方米壹万零伍佰柒拾伍圆整

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋骏文	3120070003	 蒋骏文	2020 年 8 月 17 日
方琪	3120190009	 方琪	2020 年 8 月 17 日
余肖	3120070018EAA	 余肖	2020 年 8 月 17 日

### (十二) 实地查勘期

二零二零年七月二十九日

### (十三) 估价作业期

二零二零年七月十四日至二零二零年八月十七日