

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对金山区人民法院受理的（2019）沪0116执2005号一案标的物，朱[]拥有的金山区朱泾镇塘园路238弄46号101室住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：金山区朱泾镇塘园路238弄46号101室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在小区名称：森海豪庭；

建筑面积：98.59平方米； 用途：住宅；

土地使用权来源：转让； 权属：产权

价值时点：2019年10月12日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币贰佰贰拾肆万捌仟元整(RMB224.8万元)

折合地上建筑面积单价：人民币贰万贰仟捌佰元整(RMB22800元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：龙浩

2019年10月15日



(2019)沪0116执2005号一案所涉标的物
价值资产评估报告
摘 要

特别提示：以下内容摘自本报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估咨询结论，应当阅读报告正文。

项目名称 报告编号	(2019)沪0116执2005号一案所涉标的物价值评估项目 沪集联评报字(2020)第J3033号
委托方 其他报告使用者	上海市高级人民法院 上海市金山区人民法院
评估目的 评估基准日	为资产司法拍卖提供价值参考 2020年4月30日
评估对象及范围	本项目评估对象系上海市金山区人民法院受理的(2019)沪0116执2005号一案所涉标的物，范围为上海市金山区人民法院受理的(2019)沪0116执2005号一案所涉标的物——存放于上海市金山区朱泾镇塘园路238弄46号101室内的全部动产。
价值类型 评估方法	市场价值 市场法。
报告使用有效期	本报告使用有效期为基准日后一年，即在2020年4月30日到2021年4月29日期间内有效。
评估结论	经市场法测算，上海市高级人民法院委托的上海市金山区人民法院受理的(2019)沪0116执2005号一案所涉标的物在基准日2020年4月21日的市场价值为人民币8,100.00元(大写：人民币捌仟壹佰元整)。
特别事项说明 评估机构 报告出具日期	见报告正文 上海集联资产评估有限公司 2020年5月18日