

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

受贵方的委托，我公司对金山区人民法院受理的（2020）沪 0116 执 1673 号一案标的物，王■拥有的金山区卫清东路 2835 弄 121 号 807 室 办公 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：金山区卫清东路 2835 弄 121 号 807 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：海滨新城；

建筑面积：41.74 平方米；用途：办公；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2020 年 9 月 25 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：人民币捌拾肆万叁仟元整 (RMB84.3 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币贰万零贰佰元整 (RMB20200 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资产评估有限公司

法定代表人：龙浩
2020 年 10 月 9 日

3 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。

4 估价对象

4.1 估价对象范围

本次估价对象为金山区卫清东路 2835 弄 121 号 807 室 办公 房地产（房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修）。

4.2 估价对象基本状况

坐落：金山区卫清东路 2835 弄 121 号 807 室；

所在小区名称：海滨新城；

建筑面积：41.74 平方米；用途：办公；

土地使用权来源：出让；权属：产权

4.3 房地产登记和权利状况

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象登记状况如下：

权利人：王■

共有人：——

房地坐落：金山区卫清东路 2835 弄 121 号 807 室

土地状况：

权属性质：国有建设用地使用权 使用权来源：出让

用途：居住、商业金融用地

地号：金山区山阳镇 5 街坊 89/8 丘

宗地（丘）面积：13361.2

使用期限：2016-5-6 至 2046-4-29 止

总面积：——

其中独用面积：——

分摊面积：——

9.2.2 运用收益法得出估价对象的收益价值

9.2.3 分析采用比较法 和收益法 进行估价所获得的估价结果，结合估价对象的实际情况，考虑本次估价目的，最终确定估价对象的房地产市场价格价值。



10 估价结果

注册房地产估价师遵循估价原则，按照相关的技术标准、规程和规范，评估求得估价对象在全部假设和限制条件下的房地产市场价格价值为：

总价：人民币捌拾肆万叁仟元整 (RMB84.3 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币贰万零贰佰元整 (RMB20200 元/平方米)

11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李 波	3120120022		2020.10.9
蒋俊强	3120120045		2020.10.9

12 实地查勘期

实地查勘期：2020年9月25日至2020年9月25日

13 估价作业期

估价作业期：2020年9月25日至2020年10月9日。

(以下空白)