



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：上海市金山区人民法院
地址：上海市金山区金山大道 2288 号
联系人：窦丹花

二、房地产估价机构

名称：上海科东房地产土地估价有限公司
统一社会信用代码：91310230775245396N
法定代表人：王伟
地址：上海市浦东新区浦东南路 379 号（金穗大厦）
26 楼 A-D 室
电话：021-50317037、50317038、50317039
传真：021-50317029
备案等级：一级
证书编号：沪建房估证字 [2023] 04 号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

本次估价对象为上海市金山区山阳镇海利路 900 弄 45 号 301 室办公房地产，登记建筑面积 102.61 平方米，以及相应的国有出让土地使用权面积。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：估价对象所在物业名称为“致盛金石湾领墅”。
- 2、坐落：估价对象坐落于金山区山阳镇海利路 900 弄 45 号。

3、外部配套设施状况

(1) 基础设施：至价值时点，估价对象开发程度为宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气）和红线内已建有“致盛金石湾领墅”，电力、用水、通讯等保证率较高，基础设施较完善。

(2) 公共服务设施：估价对象所属区域水、电、通讯设备等市政基础设施完善，生活配套设施齐全。估价对象所在物业附近购物有金山悦立方商业广场、易捷便利店等；医院有金山区山阳镇社区卫生服务中心、复旦大学附属金山医院等；学校有华东师范大学第二附属中学金山实验学校、上海市金山区海棠小学、上海市同凯中学等；银行有中国农业银行、中国农商银行等。

(3) 出入可利用的交通工具：估价对象周边奉卫线、浦卫线、石梅线、松卫专线、山阳2路区间等公交线路，附近暂无轨道交通线路，总体而言交通条件一般。

4、规模：

(1) 建筑规模：估价对象登记建筑面积 102.61 平方米。

(2) 土地规模：估价对象所在宗地金山区山阳镇 18 街坊 172/2 丘的宗地（丘）面积为 34492.00 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

5、用途：

(1) 房屋用途：办公。

(2) 土地用途：商业、办公。

(三) 估价对象权益状况

根据估价对象《上海市不动产登记簿》[NO: 202408920486、202408920487、202408920488、202408920489]的登记状况及登记信息记载如下：

1、房屋状况及产权人信息

房屋坐落	金山区山阳镇海利路 900 弄 45 号 301 室		
幢号	900 弄 45 号	部位	301
建筑面积	102.61	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2012 年



房屋用途	办公	总层数	7
权利人	有限公司		
共有人及共有情况	/		
房地产权证号	金 2013010192		
受理日期	2013-08-01	核准日期	2013-08-09
备注	2019-05-16 根据上海市金山区市场监督管理局证明, 该企业从 2015 年 10 月 29 日起, 启用统一社会信用代码为: 91310116694151785N 号。		

2、土地状况信息

土地坐落	金山区山阳镇海利路 900 弄 45 号 301 室		
土地宗地号	金山区山阳镇 18 街坊 172 / 2 丘		
使用期限	2013-05-16 至 2059-10-22 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、办公
宗地(丘)面积	34492.00	使用权面积	0.00
独用面积	/	分摊面积	/
权利人	有限公司		
共有人及共有情况	/		
房地产权证号	金 2013010192		
受理日期	2013-08-01	核准日期	2013-08-09
备注	2019-05-16 根据上海市金山区市场监督管理局证明, 该企业从 2015 年 10 月 29 日起, 启用统一社会信用代码为: 91310116694151785N 号。		

3、房地产他项权利状况

※房地产抵押状况信息

房地产坐落	金山区山阳镇海利路 900 弄 45 号 301 室		
幢号	900 弄 45 号	部位	301
抵押权人	有限公司		
登记证明号	沪(2022)金字不动 证明第 18010808 号	债权数额	2231002.60 元
债务履行期限	期限从 2022-10-24 至 2023-12-26		
受理日期	2022-10-24	核准日期	2022-10-27
抵押担保范围	/		
关于不动产转让的 约定	禁止、限制转让		
备注	/		

房地产坐落	金山区山阳镇海利路 900 弄 45 号 301 室		
幢号	900 弄 45 号	部位	301
抵押权人	有限公司		
登记证明号	沪(2023)金字不动 证明第 18003463 号	债权数额	5494000.00 元
债务履行期限	期限从 2023-03-21 至 2025-03-20		
受理日期	2023-03-21	核准日期	2023-03-24
抵押担保范围	/		
关于不动产转让的 约定	禁止、限制转让		



备注 /

※房地产权利限制状况信息

房地产坐落	金山区山阳镇海利路 900 弄 45 号 301 室		
幢号	900 弄 45 号	部位	301
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2023) 沪 0116 执 7143 号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪 (2023) 金字不动产证明第 18502920 号
限制人	上海市金山区人民法院		
限制原因	/		
限制起始日期	2023 年 12 月 20 日至 2026 年 12 月 19 日		
受理日期	2023-12-20		
备注	/		

(四) 估价对象实物状况

1、土地基本状况

宗地名称或坐落：估价对象位于金山区山阳镇海利路 900 弄，所在宗地号为金山区山阳镇 18 街坊 172 / 2 丘。

宗地形状及四至：宗地形状较规则；四至：东至河道，南至河道，西至海利路，北至浦卫公路；地处于郊环以外。

土地权属性质：国有建设用地使用权。

土地使用权取得方式：出让。

土地用途：商业、办公。

宗地（丘）面积：宗地（丘）面积为 34492.00 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

土地使用期限：2013-05-16 至 2059-10-22 止。

地形地势：估价对象所在的金山区属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，地势平坦。地基承载：8-10 吨/平方米。

开发程度：土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气），红线内已建有“致盛金石湾领墅”。

2、建筑物基本状况

名称：估价对象所在物业名称为“致盛金石湾领墅”。

建筑面积：登记建筑面积 102.61 平方米。

房屋类型：办公楼。

房屋用途：办公。

层数：建筑物总楼层为7层，估价对象位于第3层。

建筑结构：钢混结构。

设备设施：估价对象所在建筑物供水、排水、供电、通讯、网络设施配备完善，配备中央空调、电梯、消防设施等，智能化设施设备齐全。

装饰装修：建筑物外立面贴面砖，铝合金窗。室内已分割夹层，地面铺地砖，墙面刷涂料、局部贴瓷砖，天棚面石膏板吊顶后刷涂料，局部扣板吊顶。

层高：层高约5.0米，室内已分割夹层，分割夹层后的层高各约2.5米。

竣工日期：2012年。

使用及维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象现处于空置状态，整体维修养护情况一般。

完损状态：无明显的损毁状况，属完好房，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况。

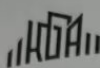
五、价值时点

本次估价的价值时点为注册房地产估价师实地查勘之日 2024年9月25日。

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵：本估价报告提供的估价结果为上海市金山区山阳镇海利路900弄45号301室办公房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，土地使用期限为2013-05-16至2059-10-22止，土地开发程度为红线外七通，红线内已建有“致盛金石湾领墅”；证载建筑面积102.61平方米，房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，竣工于2012年，室内已装修），于价值时



益乘数将未来收益转换为价值得估价对象价值或价格的方法。本次收益价值计算选用持有加转售模式进行估价。

该方法公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元/平方米）， A_i —一期收益（元/平方米）， V_t —一期末转售收益（元/平方米）， Y_i —未来第*i*年的报酬率（%）， Y_t —一期末报酬率（%），*t*—持有期（年）

十、估价结果

本次估价遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币壹佰零贰万叁仟元整（RMB: 102.30 万元）。

具体如下表：

		币种：人民币	
估价结果	估价方法	比较法、收益法	
评估价值	总价（万元）	102.30	
	折合单价（元/m ² ）	9970	
	总价大写	壹佰零贰万叁仟元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李嘉团	3120190034		2024.9.30
丁淑英	3120110023		2024.9.30

十二、实地查勘期
2024年9月25日

十三、估价作业期
2024年9月10日至2024年9月30日
(本页以下空白)

象状况的资料以及注册房地产估价师进行了调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

(一) 本报告无依据不足假设。

六、评估报告和评估结果使用的特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 本报告提供的评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日止。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(六) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(七) 本估价报告由上海科东房地产土地估价有限公司负责解释。

七、其他需要说明的事项

(一) 本报告提供的估价对象房地产价格对应的交易税费负担方式