

房地产估价结果报告

一、估价委托人

1. 法院名称：上海市奉贤区人民法院
2. 联系地址：奉贤区解放东路 199 号
3. 联系人：祝军
4. 联系电话：37190666-25052

二、房地产估价机构

1. 单位名称：上海城市房地产估价有限公司
2. 住所：上海市宝山区月罗路 241 号 3 幢 D210 室
3. 法定代表人：王常华
4. 办公场所：上海市黄浦区北京西路 1 号（新金桥广场）15-18 楼
5. 联系电话：021-63589988
6. 公司网址：www.surea.com
7. 备案等级：一级
8. 房地产估价机构备案证书编号：沪建房估证字[2022]11 号
9. 备案证书有效期：自 2022 年 7 月 20 日至 2025 年 7 月 19 日止

三、估价目的

受上海市奉贤区人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价格，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

1. 估价对象范围及基本状况

本次估价对象为龙胜东路789弄47号103室(居住用途)房地产,评估范围包括相应国有出让土地使用权、房屋所有权及室内固定装饰装修,不包含债权债务等其他财产和权利限制。

估价对象所在物业名称为“金海岸花园”,所在地块东至卫阳南路,南至隆安东路,西至上海湾区大道,北至龙胜东路,该物业位于金山新城板块,处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》【金2004013502】记载,估价对象权利人为李■,土地权属性质为国有,土地使用权取得方式为转让,土地用途为住宅,宗地面积为174961.00平方米;建筑面积为101.01平方米,房屋用途为居住。

估价对象的产权登记状况如下:

房屋状况及产权人信息

房屋坐落	金山区龙胜东路789弄47号103室		
幢号	47	部位	103
建筑面积	101.01	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	2003年
房屋用途	居住	总层数	16
权利人	李■		
共有人及共有情况			
房地产权证号	金2004013502		
受理日期	2004-11-26	核准日期	2004-12-1
备注			

土地状况信息

土地坐落	金山区龙胜东路789弄47号103室		
土地宗地号	金山区石化915街坊7丘		
使用期限		土地权属性质	国有
使用权取得方式	转让	土地用途	住宅
宗地(丘)面积	174961.00	使用权面积	86.10
独用面积	0	分摊面积	86.1

权利人	李		
共有人及共有情况			
房地产权证号	金 2004013502		
受理日期	2004-11-26	核准日期	2004-12-1
备注			

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市奉贤区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：[REDACTED] 责任公司、凤 [REDACTED]）（详见报告附件《估价对象权属证明复印件》）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

2. 土地基本状况

根据《上海市不动产登记簿》的记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在地块的土地状况如下：

- 1) 四至状况：估价对象所在地块东至卫阳南路，南至隆安东路，西至上海湾区大道，北至龙胜东路。该物业位于金山新城板块，处于外环线以外；
- 2) 形状：估价对象所在地块形状较规则；
- 3) 土地开发程度：估价对象所在宗地外为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），宗地内为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）；
- 4) 规划条件：估价对象所在物业为住宅小区，符合现有土地规划；
- 5) 土地等级：住宅用地八级（参照《上海市城乡建设用地基准地价成果（2020年）》）。

3. 建筑物基本状况

根据《上海市不动产登记簿》的记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象的建筑物状况如下：

- 1) 建筑结构：钢混结构；
- 2) 建筑物外观：估价对象所在建筑物为居住样式房地产，建筑物外立面以外墙面砖为主，安装铝合金窗；

- 3) 建成时间、新旧程度及维护保养状况: 估价对象所在建筑物竣工日期为2003年, 约7.5成新, 维护保养状况一般;
- 4) 设备设施: 估价对象所在单元内安装有2部电梯, 另有视频监控等楼宇设备, 水、电等供应满足正常使用需求;
- 5) 房型及功能分布: 根据实地查勘, 估价对象现房型为两室两厅一厨一卫一储藏间, 主朝南。客厅朝南连阳台, 厨房朝南连阳台, 两室朝南有窗, 一卫为暗间(自主封窗);
- 6) 装饰装修等情况: 根据实地查勘, 估价对象室内已装修;
- 7) 房屋实际用途及现状: 居住, 目前使用状况为权利人自住。

4. 区位状况

(1) 坐落位置

估价对象坐落于龙胜东路789弄47号103室, 所在物业为“金海岸花园”。该物业处于外环线以外。估价对象所在地块四至为: 东至卫阳南路, 南至隆安东路, 西至上海湾区大道, 北至龙胜东路。估价对象距金山区人民政府直线距离小于3公里、距上海南站直线距离约47.5公里、距浦东国际机场直线距离约64.5公里, 地理位置一般。

估价对象所在建筑物临街状况为不临街, 建筑物总层数为16层; 估价对象位于第1层, 朝向为主朝南。

(2) 交通状况

估价对象所处地区道路网密度、道路等级较高, 估价对象所在地块附近有沈海高速, 距离沈海高速出入口约5.5公里; 附近其他主要道路有金山大道、沪杭公路、亭卫公路等道路。估价对象周边主要公交站点, 分别位于龙胜东路、上海湾区大道, 交通通达度较好。

此外, 估价对象周边主要有金山11路、金山7路、金山5路等公交线路, 距离火车站(金山卫站)约0.6公里, 交通便捷度一般。

(3) 外部配套设施

估价对象所在区域外部基础设施状况较高，道路、给排水、供电、燃气、通讯、有线电视等设施完备。所在区域公建配套设施较齐全，主要有：中国农业银行、山阳广场、百联金山购物中心、上海伊人医院，周边学校有：蒙山中学、上海市金山区海棠小学等，周边外部公共服务设施较完善。

(4) 周围环境状况

金山区是上海西南部的远郊，位于中国长江以南的江南地区，地处黄浦江上游的金山，东与奉贤区接壤、北与松江区、青浦区为邻，西与浙江平湖、嘉善交界。金山古称海盐，别称柘湖、康城、前京、苕城、鸚鵡洲、云间等，曾是中国著名的产盐之乡。另境内有距今 6000 多年的马家浜文化和与 4000 多年的良渚文化多处。在工业方面，区内有中国石化上海石油化工股份有限公司（简称“上海石化”），是中国规模最大的炼油化工一体化、高度综合的现代化石油化工企业之一，是中国发展现代石油化工工业的重要基地。随着城市化进程的逐步推进，沪杭高铁在此设金山北站（枫泾卫星村）。2022 年 11 月 18 日，被生态环境部命名为第六批生态文明建设示范区。

估价对象地处金山新城板块，周边房地产类型以住宅小区为主，估价对象所在区域内景观环境较好，近东礁公园、金山嘴渔村景区，无明显空气、噪声污染。

(5) 住宅聚集度

估价对象位于金山新城板块，周边主要韶盛·杭州湾家园、金山豪庭、山鑫康城、玲桂花苑等住宅小区，所在区域住宅聚集度较高。

五、价值时点

本报告以实地查勘完成之日为价值时点，即：2023 年 7 月 17 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

2. 价值定义

市场价格：市场价格简称市场价或市价，是某种或某宗房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

3. 价值内涵

估价对象为上海市金山区龙胜东路 789 弄 47 号 103 室居住房地产。土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，所属宗地（丘）面积为 174961.00 平方米，土地开发程度宗地外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），宗地内“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。估价对象的建筑面积为 101.01 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，包含室内固定装修现值。估价结果为交易双方相关税费依照法律、法规规定各自负担的市场价格。

在满足本报告中假设和限制条件下，于价值时点 2023 年 7 月 17 日的房地产市场价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内

产价格。

十、估价过程说明

2023年7月17日我公司受上海市奉贤区人民法院的委托，并对估价对象进行了实地查勘，通过收集相关估价资料，选用适宜的估价方法进行测算，最终形成估价结果并出具房地产估价报告。

十一、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法两种方法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2023年7月17日估价结果如下：

1. 估价结果

房地产总价：人民币壹佰肆拾伍万元整；

(RMB 1,450,000元)

建筑面积单价：RMB 14,355元/平方米。

2. 估价结果内涵



本报告提供的估价结果包含估价对象的室内固定装修现值。

本报告提供的估价结果是建立在交易双方相关税费依照法律、法规规定进行各自负担的前提下进行评估。

本报告提供的估价结果不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利对房地产价格的影响。

本报告提供的估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对房地产价格的影响。

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余堃	3120130030		2023.7.28
何媛	3120190014		2023.7.28

十三、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2023 年 7 月 17 日。

十四、估价作业期

本次估价的作业期为 2023 年 7 月 17 日至 2023 年 7 月 28 日。

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职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。

本次估价无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即2023年7月28日至2024年7月27日。