

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的在建工程价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市金山区人民法院的委托，评估估价对象在建工程市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为上海市金山区 513 街道 0010 街坊 1/3 丘在建工程。所在物业名称为“御府公寓”，该物业处于外环线以外。

根据法院提供的《上海市房地产权证》记载，估价对象的权利人为上海御府投资有限公司，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，土地用途为公共租赁住房，土地使用权面积为 55543.70 平方米，宗地号为金山区朱行镇 10 街坊 1/3 丘，土地使用期限自 2016 年 3 月 4 日至 2086 年 3 月 3 日止。

根据法院提供的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》以及《建筑工程施工许可证》记载，估价对象用地面积为 55543.70 平方米、建设规模为 129328.05 平方米，详见如下：

序号	申请幢号	建筑物名称	使用性质	层数(层)	高度(米)	地上建筑面积(平方米)	地下建筑面积(平方米)	计容面积(平方米)
1	1	1#楼	住宅	17	52.5	16861.85	614.55	16447.9
2	10	7#租赁房	住宅	17	52.5	10389.01	566.77	10190.11

序号	申请幢号	建筑物名称	使用性质	层数(层)	高度(米)	地上建筑面积(平方米)	地下建筑面积(平方米)	计容面积(平方米)
3	11	8#租赁房	住宅	17	52.5	7899.03	444.07	7618.87
4	12	9#租赁房	住宅	17	52.5	7899.03	444.07	7618.87
5	13	10#楼	住宅	17	52.5	12736.13	378.23	12605.23
6	16	11#租赁房	住宅	17	52.5	6776.13	378.23	6645.23
7	17	12#租赁房	住宅	17	52.5	6776.13	378.23	6645.23
8	18	13#门卫1	其他	1	4.45	61.4	0	61.4
9	19	14#地下车库	其他	1	3.7	150	9785	150
10	20	15#垃圾房	其他	1	4.45	92	0	92
11	21	16#PT站	其他	1	6.7	149.76	149.76	149.76
12	22	17#PT站	其他	1	6.7	149.76	149.76	149.76
13	23	18#PT站	其他	1	6.7	149.76	149.76	149.76
14	24	19#PT站	其他	1	6.7	149.76	149.76	149.76
15	25	20#PT站	其他	1	6.7	149.76	149.76	149.76
16	26	21#PT站	其他	1	6.7	144	144	144
17	27	22#KT站	其他	1	6.7	221.16	221.16	221.16
18	28	23#PT站	其他	1	6.7	144	144	144
19	4	2#租赁房	住宅	17	52.5	10389.01	566.77	10190.11
20	5	3#租赁房	住宅	17	52.5	7203.42	402.97	7069.63
21	6	4#楼	住宅	17	52.5	9459.03	211.58	9178.87
22	8	5#租赁房	住宅	17	52.5	7203.42	402.97	7069.63
23	9	6#租赁房	住宅	17	52.5	7899.03	444.07	7618.87
合计						113052.58	16275.47	110459.91

经实地查勘，估价对象尚未竣工。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市金山区人民法院、上海市第一中级人民法院、上海市奉贤区人民法院查封。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年9月21日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为在建工程市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用成本法和假设开发法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产总价：人民币 玖亿叁仟陆佰玖拾伍万元整；

(RMB 936,950,000 元)

建筑面积单价：RMB 7,245 元/平方米。

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2020 年 11 月 19 日起至 2021 年 11 月 18 日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二〇年十一月十九日



(2020)沪0116执107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理解评估咨询结论，应当阅读报告正文。

项目名称 报告编号	(2020)沪0116执107号一案所涉标的物价值评估项目 沪集联评报字(2020)第J3112号
委托方 其他报告使用者	上海市金山区人民法院 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11月9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(2020)沪0116执107号一案所涉标的物,范围为上海市金山区人民法院受理的(2020)沪0116执107号一案所涉标的物——现存放于上海市金山区金展路1356弄御府公寓内的动产部分实物资产。
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11月9日到2021年11月8日期间内有效。
评估结论	经测算,上海市金山区人民法院委托的上海市金山区人民法院受理的(2020)沪0116执107号一案所涉标的物在基准日2020年11月9日的市场价值为人民币2,056,590.00元(大写:人民币贰佰零伍万陆仟伍佰玖拾元整)。
特别事项说明	见报告正文
评估机构 报告出具日期	上海集联资产评估有限公司 2020年11月20日



- 4、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。
- 6、以受理法院对评估标的物的资产拥有合法处置权利为假设条件。

(二) 特殊假设

- 1、委托人、相关当事人提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实、准确、完整；
- 2、针对评估基准日资产的实际状况及本次评估咨询目的，假设评估咨询对象按原用途变现、移地不变用途使用。

十、评估结论

经采用市场法评估，由上海市金山区人民法院所委托、上海市金山区人民法院受理的(2020)沪0116执107号一案所涉标的物(动产部分)，在评估基准日2020年11月9日的评估值为人民币2,056,590.00元(大写：人民币贰佰零伍万陆仟伍佰玖拾元整)。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二) 本报告评估结果未考虑评估对象在交易中可能涉及的各类税费影响。也未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

(三) 以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

评估人员未掌握财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师:



资产评估师:



其他评估人员:



上海集联资产评估有限公司

2020年11月20日

