



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律法规和技术标准，对上海市金山区枫泾镇环东二路1460弄99支弄“敷荣公寓”公共租赁住房房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市金山区枫泾镇环东二路1460弄99支弄“敷荣公寓”公共租赁住房房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象

（一）名称：估价对象物业名称为“敷荣公寓”。

（二）坐落：上海市金山区枫泾镇环东二路1460弄99支弄。

（三）范围：估价对象为上海市金山区枫泾镇环东二路1460弄99支弄“敷荣公寓”建筑物和金山区枫泾镇8街坊45/6丘的国有出让土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市金山区枫泾镇环东二路1460弄99支弄“敷荣公寓”房屋建筑物，建筑面积合计为31141.61平方米，其中含地下建筑面积2596.55平方米。

2、土地规模：金山区枫泾镇8街坊45/6丘的国有出让土地使用权面积为16135.4平方米。

（五）用途：

1、建筑物用途：居住、店铺、特种用途。

2、土地用途：公共租赁住房（单位租赁房-来沪务工人员宿舍）。

（六）房地产权利人：上海敷荣投资管理有限公司。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2020年4月13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：本估价报告中提供的估价结果为上海市金山区枫泾镇环东二路 1460 弄 99 支弄“敷荣公寓”公共租赁住房房地产（土地权利性质为出让，土地用途为公共租赁住房（单位租赁房-来沪务工人员宿舍），使用期限至 2086 年 7 月 17 日止，土地开发程度为红线外“七通一平”；房屋用途为居住、店铺、特种用途，房屋类型为公寓、店铺、其他，钢混、混合结构），于价值时点（2020 年 4 月 13 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的交易价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。本次估价结果包含室内固定装修价值、固定设施设备价值及场地内整体配套价值。

七、估价方法：成本法、收益法。

八、估价结果

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/T 50291-2015]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，运用成本法和收益法，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值为人民币贰亿壹仟零贰拾捌万元整（RMB：21028 万元）。

具体如下表：

币种：人民币

估价结果	估价方法	成本法、收益法
评估价值	总价（万元）	21028
	总价大写	贰亿壹仟零贰拾捌万元整
	平均单价（元/平方米）	6752

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2021 年 6 月 1 日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价



KE DONG
ASSOCIATION
科东联行

上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二〇年六月二日





上海市金山区人民法院执行财产处置涉及的存放在
金山区枫泾镇枫泾工业园区环东二路 1460 弄 99 支弄的家具、
电器、瓷砖、维修工具等动产的市场价值
资产评估报告

摘要

沪大宏评报字（2020）第 2021 号

特别提示：以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

- 一、委托方：上海市金山区人民法院
- 二、受理法院：上海市金山区人民法院
- 三、评估目的：为本案所涉标的物处置提供市场价值参考意见
- 四、评估对象：上海市金山区人民法院受理的（2020）沪 0116 执 836 号一案所涉标的物
- 五、评估范围：存放在金山区枫泾镇枫泾工业园区环东二路 1460 弄 99 支弄的家具、电器、瓷砖、维修工具等动产
- 六、价值类型：市场价值
- 七、评估基准日：2020 年 5 月 26 日
- 八、评估方法：成本法
- 九、评估结论：上海市金山区人民法院受理的（2020）沪 0116 执 836 号一案所涉标的物（存放在金山区枫泾镇枫泾工业园区环东二路 1460 弄 99 支弄的家具、电器、瓷砖、维修工具等动产）市场价值的评估值为 57,300.00 元（大写：人民币伍万柒仟叁佰元整），具体详见评估明细表。
- 十、评估报告使用有效期：评估结论自评估基准日起一年内有效，评估报告使用有效期自报告出具日期至 2021 年 5 月 25 日止。本评估报告应当在载明的有效期内使用。
- 十一、重大特别事项：详见评估假设和特别事项说明
- 十二、评估报告出具日期：2020 年 5 月 14 日