

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市金山区人民法院受理的（2016）沪 0116 执 4299 号一案所涉标的物：上海潼天铜业材料有限公司名下的位于上海市金山区张堰镇振凯路 169 号工业房地产（以下简称估价对象），土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为工业，土地宗地号：金山区张堰镇 9 街坊 109/5 丘，宗地（丘）面积为 18686.30 平方米，宗地土地使用年限为 2010 年 7 月 8 日至 2060 年 7 月 7 日止；房屋类型为工厂，钢结构，共 1 幢，建筑面积为 9352.72 平方米，2012 年期间竣工的房地产，在价值时点的房地产市场价格进行估价，为上海市金山区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序进行估价，采用成本法和收益法，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2016 年 12 月 5 日的房地产市场价值为人民币 2873.16 万元，大写：人民币贰仟捌佰柒拾叁万壹仟陆佰元整，工业房地产每平方米建筑面积单价为人民币 3072 元。

**特别提示：**本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年二月十五日起至二〇一八年二月十四日止。

承 函

上海富申房地产估价有限公司  
法定代表人：杨承云  
二〇一七年二月十五日



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市金山区人民法院受理的（2016）沪 0116 执 4299 号一案所涉标的物：上海潼天铜业材料有限公司名下的位于上海市金山区张堰镇潼天路 218 号工业房地产（以下简称估价对象），土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为工业，土地宗地号：金山区张堰镇 9 街坊 110/2 丘，宗地（丘）面积为 38597.00 平方米，宗地土地使用年限为 2008 年 3 月 19 日至 2058 年 3 月 18 日止；房屋类型均为工厂，钢混结构等，8 幢房屋总建筑面积为 19439.56 平方米，2004 年或 2008 年竣工的房地产，在价值时点的房地产市场价值进行估价，为上海市金山区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序进行估价，采用成本法和收益法，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2016 年 12 月 5 日的房地产市场价值为人民币 5941.68 万元，大写：人民币伍仟玖佰肆拾壹万陆仟捌佰元整，工业房地产每平方米建筑面积单价为人民币 3056 元。

**特别提示：**本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年二月十五日起至二〇一八年二月十四日止。

承 函

上海富申房地产估价有限公司  
法定代表人：杨承云  
二〇一七年二月十五日

## 上海市高级人民法院委托项目

—金山区人民法院受理的(2016)沪0116执4299号一案所涉标的物(金山区张堰镇振凯路169号、通天路218号厂房内机器设备等)

### 评估明细表

沪社远评字(2016)第1135号

### 摘要

上海社科远东资产评估有限公司受上海市高级人民法院的委托,就金山区人民法院受理的(2016)沪0116执4299号一案所涉标的物(金山区张堰镇振凯路169号、通天路218号厂房内机器设备等)进行了评估。

**一、评估目的:** 本次评估目的是因法院执行需要,为法院委托评估的资产在评估基准日提供价值参考依据。

**二、评估范围和对象:**

(一)、评估对象:金山区张堰镇振凯路169号、通天路218号厂房内机器设备等。

(二)、评估范围:上海市高级人民法院《委托司法鉴定函》(沪高法(2016)委资评第1107号)委估的金山区人民法院受理的(2016)沪0116执4299号一案所涉标的物。

**三、价值类型:** 本次评估所选取的价值类型为:清算价值。

**四、评估基准日:** 2016年12月21日。

**五、评估方法:** 重置成本法。

**六、评估结论及其使用有效期:**

评估基准日2016年12月21日,上海市高级人民法院《委托司法鉴定

函》(沪高法(2016)委资评第1107号)委估的金山区人民法院受理的(2016)沪0116执4299号一案所涉标的物的评估值合计为7,760,419.00元(人民币柒佰柒拾陆万零肆佰壹拾玖元整)。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期为一年,即自2016年12月21日至2017年12月20日有效。

## 七、在使用本评估结论时,提请相关当事方关注以下事项:

本次评估,仅就委托评估的资产范围进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应当阅读评估报告正文。