



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

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪科东房估字（2018）FC第0048号

估价项目名称：上海市金山区亭林镇南亭公路5359号4-5幢
工业房地产估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：顾正同 注册号：3120080026
朱文晶 注册号：3120110028

估价报告出具日期：2018年3月20日



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》[2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号]、《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，对上海市金山区亭林镇南亭公路5359号4-5幢工业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市金山区亭林镇南亭公路5359号4-5幢工业房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象

（一）名称：上海市金山区亭林镇南亭公路5359号4-5幢上海奥力泵阀制造有限公司厂区。

（二）坐落：上海市金山区亭林镇南亭公路5369号。

（三）范围：估价对象为上海市金山区亭林镇南亭公路5359号4-5幢建筑物和金山区亭林镇欢庵村67/11丘的国有划拨土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：根据《上海市不动产登记簿》记载，上海市金山区亭林镇南亭公路5359号4-5幢房屋建筑物，合计建筑面积为4646.84平方米。

2、土地规模：金山区亭林镇欢庵村67/11丘的国有划拨土地使用权面积为4608.36平方米。

（五）用途：

1、建筑物用途：厂房。

2、土地用途：工业用地。

（六）房地产权利人：上海[]有限公司。

四、估价目的：为估价委托人进行司法[案号：（2017）沪0116执2954



号]执行提供估价对象房地产市场价值参考。

五、价值时点：2017年12月18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值。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为市场价值，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。

七、估价方法：成本法、收益法。

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《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壹仟叁佰捌拾伍万元整（RMB: 1385万元）。本次估价结果中不含土地收益。

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）	1385
	总价大写	壹仟叁佰捌拾伍万元整
	折合建筑面积单价	2981元/平方米

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2019年3月19日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一八年三月二十日

附 记

幢号	室号 部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	用途	层 数	竣工日期
4	全幢	542.66	工厂	厂房	1	2005
5	全幢	4104.18	工厂	厂房	3	2008
合计		4646.84				
以 下		空				

注 意 事 项

一、本证是房地产登记的凭证，经上海市房屋土地资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。

二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。

三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登记册。

四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Points of Attention


1. This certificate is the proof of real estate registration, which shall come into effect by affixing the seals of Shanghai Housing and Land Resources Administration Bureau and the real estate registration organ.

2. The real estate owner must comply with the laws and regulations of the State and the related provisions on real estate administration promulgated by the government. Relevant registration shall be timely made when the real estate is transferred or altered.

3. For any changes to the rights to the real estate recorded in this Certificate, reference shall be made to the Real Estate Register.

4. No alteration shall be made to this certificate. The altered certificate shall be invalid.

权利人		上海奥力泵阀制造有限公司	
房地坐落		亭林镇南亭公路5359号	
土 地 状 况	使用权来源	划拨	
	用 途	工业	
地 号	地 号	金山区亭林镇欢庵村67/11丘	
	宗地(丘)面积	4608	
使用期限	使用期限		
	总 面 积	4608.4	
其 中	独 面 积		
	用 积 摊 积		

房 屋 状 况	幢 号	详见附记
	室号或部位	详见附记
	建 筑 面 积	详见附记
	类 型	详见附记
	用 途	详见附记
	层 数	详见附记
	竣 工 日 期	详见附记
 填证单位：金山区房屋土地资源管理局 房地产登记处		

面积单位：平方米

房地产估价报告

估价报告编号：沪科东房估字（2018）FC第0032号

估价项目名称：上海市金山区亭林镇南亭公路5369号1-3幢、6幢工业房地产估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：顾正同 注册号：3120080026

朱文晶 注册号：3120110028

估价报告出具日期：2018年2月24日



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》[2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号]、《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，对上海市金山区亭林镇南亭公路5369号1-3幢、6幢工业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市金山区亭林镇南亭公路5369号1-3幢、6幢工业房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象

(一)名称：上海市金山区亭林镇南亭公路5369号1-3幢、6幢上海奥力泵阀制造有限公司厂区。

(二)坐落：上海市金山区亭林镇南亭公路5369号。

(三)范围：估价对象为上海市金山区亭林镇南亭公路5369号1-3幢、6幢建筑物和金山区亭林镇2街坊67丘的国有划拨土地使用权。

(四)规模：

1、建筑物规模：根据《上海市不动产登记簿》记载，上海市金山区亭林镇南亭公路5369号1-3幢、6幢房屋建筑物，合计建筑面积为6916.44平方米。

2、土地规模：金山区亭林镇2街坊67丘的国有划拨土地使用权面积为9256.45平方米。

(五)用途：

1、建筑物用途：厂房。

2、土地用途：工业用地。

(六)房地产权利人：上海_____有限公司。

四、估价目的：为估价委托人进行司法[案号：(2017)沪0116执2954



号]执行提供估价对象房地产市场价值参考。

五、价值时点：2017年12月18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值。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为市场价值，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。

七、估价方法：成本法、收益法。

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《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贰仟零肆拾陆万元整（RMB：2046万元）。本次估价结果中不含土地收益。

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）	2046
	总价大写	贰仟零肆拾陆万元整
	折合建筑面积单价	2958元/平方米

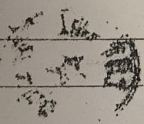
估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2019年2月23日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。


此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一八年二月二十四日

权利人		上海奥力泵阀制造有限公司	
房地坐落		亭林镇南亭公路5369号	
土地	使用权来源	划拨	
	用途	工业	
地	地号	金山区亭林镇2街坊67丘	
	宗地(丘)面积	9256	
状	使用期限		
	总面积	9255.4	
况	其中	独用面积	
		分摊面积	

房屋状况	幢号	详见附记
	室号或部位	详见附记
	建筑面积	详见附记
	类型	详见附记
	用途	详见附记
	层数	详见附记
竣工日期	详见附记	
 金山区 房地产登记处 填证		

面积单位：平方米

附 记						
序号	室号部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1	全幢	847.39	工厂	厂房	1	2005
2	全幢	847.39	工厂	厂房	1	2005
3	全幢	847.39	工厂	厂房	1	2005
6	全幢	4374.27	工厂	厂房	5	2006
合计		6916.44				
以 下 空 白						

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市房屋土地资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登记册。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Points of Attention

1. This certificate is the proof of real estate registration, which shall come into effect by affixing the seals of Shanghai Housing and Land Resources Administration Bureau and the real estate registration organ.
2. The real estate owner must comply with the laws and regulations of the State and the related provisions on real estate administration promulgated by the government. Relevant registration shall be timely made when the real estate is transferred or altered.
3. For any changes to the rights to the real estate recorded in this Certificate, reference shall be made to the Real Estate Register.
4. No alteration shall be made to this certificate. The altered certificate shall be invalid.