

上海市松江区

小昆山镇光华路 351 号 1 幢、3 幢、4 幢全幢

工业房地产估价报告





## 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]、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市松江区小昆山镇光华路351号1幢、3幢、4幢全幢房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

上海市松江区小昆山镇光华路351号1幢、3幢、4幢全幢工业房地产估价

### 二、估价委托人

上海市高级人民法院

### 三、估价对象

1. 名称：上海市松江区小昆山镇光华路351号1幢、3幢、4幢。
2. 坐落：上海市松江区小昆山镇光华路351号1幢、3幢、4幢。
3. 范围：估价对象为上海市松江区小昆山镇光华路351号1幢、3幢、4幢全幢房屋建筑物和松江区小昆山镇27街坊28丘的相应分摊的土地使用权。

### 4. 规模：

（1）建筑物规模：上海市松江区小昆山镇光华路351号1幢全幢建筑面积为1648.39平方米、3幢全幢建筑面积为9253.18平方米、4幢全幢建筑面积为23507.47平方米，合计建筑面积为34409.04平方米。

（2）土地规模：松江区小昆山镇27街坊28丘的宗地（丘）面积为27570.00平方米，本次评估估价对象相应分摊的土地使用权面积。

### 5. 用途：



(1) 建筑物用途：厂房。

(2) 土地用途：一类工业用地。

6. 房地产权利人：上海东 [REDACTED]。

#### 四、估价目的

为估价委托人进行司法[案号：(2016)(2016)沪0101执5724号]执行确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

#### 五、价值时点

2016年11月14日。

#### 六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵：

本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。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》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、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壹亿壹仟零柒万伍仟陆佰元整（RMB：11007.56万元）。

具体如下表：

币种：人民币

相关结果	<p style="text-align: center;">估价方法</p> <p style="text-align: center;">成本法、收益法</p>
------	--



评估价值	总价(万元)	11007.56
	总价大写	壹亿壹仟零柒万伍仟陆佰元整
	建筑面积单价(元/平方米)	3199

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2017年12月15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

二〇一六年十二月十六日

# 松江区小昆山镇光华路 351 号 1 幢、3 幢 工业房地产评估价格补充说明

受上海市高级人民法院、黄浦区人民法院委托 [(2016) 沪 0101 执 5724 号]，估价人员以 2016 年 11 月 14 日为价值时点，对松江区小昆山镇光华路 351 号 1 幢、3 幢、4 幢工业房地产进行评估，并于 2016 年 12 月 16 日出具评估报告，估价报告编号沪科东房估字(2016) FC1202 号。

估价师顾正同、李新兰根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，确定估价对象在价值时点 2016 年 11 月 14 日的估价结果为：

房地产市场价值：RMB11007.56 万元

人民币大写：壹亿壹仟零柒万伍仟陆佰元整

应承办法官要求，单列估价对象中 1 幢、3 幢各自价值，为委托方进行司法执行提供价值参考。

房地产市场价值：RMB3543.96 万元

估价对象	建筑面积(平方米)	总价(万元)
光华路 351 号 1 幢	1648.39	457.55
光华路 351 号 3 幢	9253.18	3086.41
合计		3543.96

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

2017 年 5 月 23 日



# 上海科东房地产土地估价有限公司

---

## 关于对沪科东房估字（2016）FC 第 1202 号 《上海市松江区小昆山镇光华路 351 号工业房地产估价报 告》的延期说明

上海市黄浦区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2016）委房评第 3262 号的《委托司法鉴定函》的委托，对上海市黄浦区人民法院受理案件所涉标的物（上海市松江区小昆山镇光华路 351 号工业房地产）进行评估。

我公司已出具《上海市松江区小昆山镇光华路 351 号工业房地产估价报告》（沪科东房估字（2016）FC 第 1202 号）。我公司应上海市黄浦区人民法院执行庭要求，为配合法院对于案件的执行，对估价报告及《补充说明》的应用有效期进行延期说明，即估价报告应用有效期延长至 2018 年 12 月 31 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一八年五月七日

