

关于上海市松江区小昆山镇光华路518号1-7幢工业 房地产价格补充说明函

沪城估(2019)函字第1329号

上海市松江区人民法院：

我公司于2018年08月20日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2018)委房评第2093号)，对贵院受理的(2015)松执字第5264号所涉标的物(松江区小昆山镇光华路518号1-7幢厂房)工业房地产进行了评估，并于2018年11月22日出具了编号为沪城估(2018)(估)字第02605号估价报告。2019年03月12日，我公司又接受上海市松江区人民法院的委托，要求出具不带租约的房地产价格。我公司于2019年04月23日出具了编号为沪城估(2019)(估)字第01029号估价报告。

现再次接受上海市松江区人民法院委托，评估估价对象假设在拍卖成交后一年(设定自2020年1月1日至2020年12月31日止)无租金收益的房地产价值。根据市场调查，经综合分析、测算，估价对象在满足原全部限制条件及上述设定条件下于价值时点(2019年3月26日)的市场价值为：人民币壹亿壹仟零贰拾陆万元整(RMB 110,260,000.00)。详见下表：

项目名称		建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)	总价 (万元)	折合建筑面积 单价(元/M ²)
光华路 518号	见证房地产	21956.56	35042.80	11022	5020
	未见证建筑物	32		4	
合计		21988.56		11026	

本补充说明函与原报告[报告编号：编号为沪城估(2019)(估)字第01029号]配合使用，有效期至2020年4月22日。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司
二〇一九年八月三十日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

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，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为松江区小昆山镇光华路 518 号 1-7 幢工业房地产。该物业处于外环线以外。

根据法院提供的《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海[]有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为工业用地，宗地号为松江区小昆山镇 19 街坊 40/16 丘，所属宗地(丘)面积为 35042.8 平方米，土地使用期限自 2010 年 5 月 31 日至 2060 年 5 月 30 日止。

估价对象所在厂区见证建筑物均为钢混结构，总高分别为 1、2、3、5 层，竣工于 2012 年。估价对象房屋类型为工厂，房屋用途为厂房，建筑面积合计为 21956.56 平方米。

估价对象所在厂区另有未见证建筑物(门卫室)，建筑面积为 32 平方米。

根据法院提供的《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已分别被虹口法院、青浦法院、松江法院、温州市鹿城区人民法院、浦东新区法院、静安法院、浙江省乐清市人民法院（委托松江法院送达）查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：[REDACTED]股份有限公司上海松江支行、上海松江[REDACTED]股份有限公司）。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

应法院要求，本次评估以实地查勘日期为价值时点，即：2019年3月26日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用成本法和收益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（包含室内固定装修及部分不易移动的设施、设备现值）如下：

房地产总价：人民币 壹亿壹仟陆佰壹拾叁万元整；

(RMB 116,130,000 元)

详见下表：

项目名称		建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)	总价 (万元)	折合建筑面积 单价(元/M ²)
光 华 路 518 号	见证房地产	21956.56	35042.80	11609	5287
	未见证建筑物	32		4	
合 计		21988.56		11613	

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2019年4月23日起至2020年4月22日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 袁东华

致函日期: 二〇一九年四月二十二日



上海市松江区人民法院

拟处置财产涉及的案件标的物

(上海裕得实业发展有限公司名下位于上海市松江区小昆山镇
光华路 518 号厂区内的变电设备)

资产评估报告

信资评司字〔2019〕第 40133 号

上海市松江区人民法院:

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,按照上海市高级人民法院出具的委托司法中介机构函的要求对贵院受理的(2015)松执字第 5264 号案件所涉及的标的物(上海裕得实业发展有限公司名下位于上海市松江区小昆山镇光华路 518 号厂区内的变电设备)进行了评估,现将评估情况及结果报告如下:

一、评估标的物及其基本情况:

本次委托评估的标的物为上海市松江区人民法院受理案件所涉及的标的物—上海裕得实业发展有限公司名下位于上海市松江区小昆山镇光华路 518 号厂区内的变电设备。

2019 年 9 月 24 日,本公司评估人员前往委估资产所在地:上海市松江区小昆山镇光华路 518 号,在相关当事人的陪同下,对标的物数量、型号等内容详细勘察。

经勘查发现,本案涉及的委估资产为各类设备共 3 项,具体详见附件

明细表。

二、评估目的： 本项司法评估的目的是为人民法院审理案件需要，提供被评估资产市场价值的参考依据。

三、评估基准日： 2019年9月24日。

四、价值类型： 本报告评估结论价值类型为委估资产的市场价值。所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估原则及依据：

本公司遵循独立、科学、客观、专业的工作原则，并以下列法律、法规及经济行为文件为依据对委托评估资产作客观、公正的评估。

上海市高级人民法院出具的委托司法中介机构函

评估人员现场勘察记录及收集的各类与评估相关的佐证资料

六、评估过程：

1、接受上海市高级人民法院的委托，听取案件承办法官对委估评估标的物的情况介绍及委估资产评估目的和对评估结果的使用要求。根据评估目的和评估标的物及范围，选定评估基准日，确定评估方法。

2、评估工作小组对评估标的物进行现场清查和评估，对委估资产进行察看、记录、拍摄，并向承办法官了解资产的查封扣押情况。

3、根据现场勘察确定的委估资产范围，开展市场调研、询价工作。按规定的方法对评估标的物的价值进行评定估算，计算出评估结果。

4、起草司法评估报告书。经本公司审核人员三级复核后完成报告书。

七、评估方法:

本次评估目的是为人民法院审理案件需要对拟处置资产提供市场价值参考依据,根据法院对委估资产评估目的的介绍和对评估结果的使用要求,我们选择以成本法对委估的资产进行评估,其评估方法如下:

市场价值=重置全价×成新率

1、重置全价的确定:

重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。被评估设备原地续用,重置全价以现行市价为基础,扣除增值税后,再加上有关的合理费用(例如运杂费,安装工程费)来确定。

2、成新率的确定:

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。本次评估中,评估人员未能取得评估对象启用时间,故成新率根据观察法进行确定。

在成新率的分析过程中,充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况,充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

八、评估结果:经评估委托评估标的物:上海[]有限公司名下位于上海市松江区小昆山镇光华路518号厂区内的变电设备在评估基准日建议不含税市场价值总共为人民币 227,598.00 元。

九、报告的使用者:

- 1、受理委估涉讼资产相关案件的人民法院;
- 2、其他国家法律法规规定的司法评估报告使用对象。

十、重要事项说明:

1、本报告仅为人民法院审理与评估标的物相关的案件服务。一般来说,由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同,同样的资产会表现出不同的价值,我们对因司法评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

2、在评估委估资产时,我们未考虑该等资产过户应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

3、本报告中的评估值以资产占有方对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于资产占有方尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们设定资产受让方与该等负债无关。

4、委估资产存在的可能影响评估值的瑕疵事项,在现场勘察时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本报告仅供委托方为本报告所列明的司法评估目的服务,本司法评估报告的使用权归委估涉讼资产相关案件受理的人民法院所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,未经许可,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

6、本次评估,评估人员未能获取相关变电设备资料;评估人员根据现场勘查的实物及设备试验报告进行评估,提请报告使用者予以关注。

十一、资产评估报告使用限制说明

1、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效,本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至2020年9月23日止。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰



杨伟瞰

资产评估师：郑斌
资产评估师
郑斌
31190061

资产评估师：朱福贵
资产评估师
朱福贵
31000121

2019年11月12日

