

## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

机构名称：上海市高级人民法院  
 地址：建国西路 283 号  
 电话：021-12368

### (二) 房地产估价机构

机构名称：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司  
 法定代表人姓名：严秋霞  
 单位地址：上海市黄浦区鲁班路 600 号 10 楼  
 统一社会信用代码：9131011470342191XB  
 资质等级：一级  
 证书编号：沪建房估证字【2018】07 号  
 沪建房估证字【2019】09 号  
 有效期限：2018 年 05 月 18 日至 2019 年 05 月 17 日  
 2019 年 05 月 18 日至 2020 年 05 月 17 日  
 联系人：余肖  
 联系电话：021-53021637 53021638 53021639  
 传真：021-53021995 53021996





受理日期	2013-3-12	核准日期	2013-4-3
备注			
土地状况信息			
土地坐落	惠南镇拱极东路 28 号		
土地宗地号	惠南镇 28 街坊 47/4 丘		
使用期限	2002-1-25 至 2052-1-24 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地(丘)面积	10999.00	使用权面积	10999.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	上海益升农业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦 2013208507		
受理日期	2013-3-12	核准日期	2013-4-3
备注			

房屋状况及产权人信息			
房屋坐落	惠南镇拱极东路 28 号		
幢号	2	部位	全幢
建筑面积	797.85	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	工厂	房屋结构	混合 1
所有权来源	新建	竣工日期	2002 年
房屋用途	厂房	总层数	2
权利人	上海益升农业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦 2013208507		
受理日期	2013-3-12	核准日期	2013-4-3
备注			
土地状况信息			
土地坐落	惠南镇拱极东路 28 号		
土地宗地号	惠南镇 28 街坊 47/4 丘		
使用期限	2002-1-25 至 2052-1-24 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地(丘)面积	10999.00	使用权面积	10999.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	上海益升农业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦 2013208507		
受理日期	2013-3-12	核准日期	2013-4-3
备注			





房屋状况及产权人信息

房屋坐落	惠南镇拱极东路 28 号		
幢号	3	部位	全幢
建筑面积	4179.82	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	工厂	房屋结构	钢结构
所有权来源	新建	竣工日期	2002 年
房屋用途	厂房	总层数	2
权利人	上海益升农业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦 2013208507		
受理日期	2013-3-12	核准日期	2013-4-3
备注			

土地状况信息

土地坐落	惠南镇拱极东路 28 号		
土地宗地号	惠南镇 28 街坊 47/4 丘		
使用期限	2002-1-25 至 2052-1-24 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地（丘）面积	10999.00	使用权面积	10999.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	上海益升农业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦 2013208507		
受理日期	2013-3-12	核准日期	2013-4-3
备注			

房屋状况及产权人信息

房屋坐落	惠南镇拱极东路 28 号		
幢号	4	部位	全幢
建筑面积	41.77	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	工厂	房屋结构	混合 1
所有权来源	新建	竣工日期	2002 年
房屋用途	厂房	总层数	1
权利人	上海益升农业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦 2013208507		
受理日期	2013-3-12	核准日期	2013-4-3
备注			

土地状况信息

--	--	--	--



土地坐落	惠南镇拱极东路 28 号		
土地宗地号	惠南镇 28 街坊 47/4 丘		
使用期限	2002-1-25 至 2052-1-24 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地（丘）面积	10999.00	使用权面积	10999.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	上海益升农业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦 2013208507		
受理日期	2013-3-12	核准日期	2013-4-3
备注			

其他权益状况信息（详见附件）

## 2.2 租约限制状况

由于当事人未提供相关租赁信息，结合本次估价目的，本次估价未考虑可能存在的租赁权对估价对象价值的影响。

## 2.3 土地使用管制

无。

## 2.4 其他特殊情况

无。

## 3. 土地状况

### 3.1 估价对象地块四至：

估价对象所在宗地东临曲幽路；南近厂房；西近上海绕城高速；北临拱极东路。

### 3.2 估价对象土地基本状况：

估价对象土地坐落为浦东新区惠南镇拱极东路 28 号；土地权属性质为国有建设用地使用权；使用权取得方式为出让；用途为工业用地；宗地号为惠南镇 28 街坊 47/4 丘；宗地（丘）面积为 10999 平方米，使用权面积为 10999.00 平方米；使用期限从 2002 年 01 月 25 日至 2052 年 01 月 24 日止。宗地形状较规则，呈矩形，地势平坦、地形为平原，地质较好，



(2) 运用收益法求取估价对象收益价值。

收益法具体步骤：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收益；4、确定报酬率；5、计算收益价值。

(3) 估价人员根据以上两种方法的计算结果，采用加权平均法，综合评定出估价对象的房地产市场价格。

### (十) 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则并结合房地产价格形成和变动的客观规律，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细查勘、了解了其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的方法对估价对象进行估价。经过周密细致的测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象于价值时点的市场价值。结论如下：

估价对象的市场价值为：RMB3122 万元（取整）

大写：人民币叁仟壹佰贰拾贰万圆整

折合房地产单价为：RMB5,789 元/m<sup>2</sup>（取整）

大写：人民币每平方米伍仟柒佰捌拾玖圆整

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册	号	签名	签名日期
宋莉娟	5120070075	宋莉娟	宋莉娟	2019年5月31日
余肖	3120070018	余肖	余肖	2019年5月31日
蒋骏文	3120070003	蒋骏文	蒋骏文	2019年5月31日