

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估法 FSQ2019001804 号

估价项目名称： 江苏省昆山市张浦镇大市镇昆南路 1-6 幢  
工业房地产市场价格估价

估价委托人： 上海市高级人民法院

房地产估价机构： 上海大雄房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 舒 明      注册号： 3120160003

顾勇刚      注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇一九年六月五日

## 上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海大雄房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	江苏省昆山市张浦镇大市镇昆南路1-6幢		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	大雄房估法FSQ2019001804号		出具报告日期	2019年06月05日	
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	舒明		签字估价师(二)	顾勇刚
		其他估价师				
		法定代表人	胡耀清			
合作方						
委托方	上海市高级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	外省市 江苏省昆山市张浦镇大市镇昆南路1-6幢				
	估价对象	土地面积		建筑面积	915.86平方米	
		居住类				
	非居住类	工厂				
	估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2019年05月16日				
	评估总价	1620000(元)				

估价报告出具日期：二〇一九年六月五日

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函（沪高法（2019）委房评第1101号）】，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对静安区人民法院受理的（2019）沪0106执恢68号案件所涉及的位于江苏省昆山市张浦镇大市镇昆南路1-6幢工业房地产权属价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

### 1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，供静安区人民法院审理案件参考。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于江苏省昆山市张浦镇大市镇昆南路1-6幢的工业房地产（财产范围包括房屋所有权、国有土地使用权、室内固定装修、估价对象房地产正常使用所必须的宗地红线内的基础设施、建筑物内安装的附属专业设施），依据《国有土地使用证》[昆国用（97）字第1160003号]复印件记载：土地使用者为上海联合发展总公司，座落为大市镇昆南路，地号为116-01-01-003，使用权类型为出让，用途为工业（21），土地使用权面积为壹仟柒佰点零平方米，终止日期为2047年10月24日。根据《房屋所有权证》[昆房字№0056086号]复印件记载：所有权人为上海联合发展总公司，所有权性质为全民，房屋座落为大市镇昆南路，幢号、间数、结构、层数、建筑面积等信息如下表：

幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积（平方米）	备注
1		2	混合	1	59.22	
2		12	混合	2	218.42	
3		1	混合	1	133.59	
4		1	混合	1	437.38	
5		1	混合	1	49.10	

联系地址：上海市长宁区中山西路1279弄6号732室 电话：59521223 传真：59521709

6		1	混合	1	18.15	
合计					915.86	

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象中 5、6 幢、建筑面积为 67.25 平方米于价值时点已拆除，另有新增一幢无证建筑。本次估价中不考虑其建筑物价值。

根据估价委托人提供的《房屋租赁协议》复印件记载，估价对象于价值时点已出租（承租方：昆山圣翔塑料制管有限公司，房屋租赁期间为十年，自 2016 年 6 月 1 日起至 2026 年 5 月 31 日止，租金为每年 70000 元，每半年支付一次，先付后用）。详见《房屋租赁协议》复印件。

### 3. 价值时点

二〇一九年五月十六日（实地查勘期）

### 4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

### 5. 估价方法

本次估价采用成本法、收益法进行评估。

### 6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	成本法、收益法
完全产权下 价值	总价（万元）		209 (大写：贰佰零玖万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		2282

带租约价值	总价(万元)	162 (大写:壹佰陆拾贰万元整)
	单价(元/m <sup>2</sup> )	1769

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市静安区人民法院审理案件提供价格参考。

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, 即二〇一九年六月五日起至二〇二〇年六月四日止。

上海大雄房地产估价有限公司(公章)  
法定代表人: 胡耀清  
致函日期: 二〇一九年六月五日