

# 上海科东房地产土地估价有限公司

---

## 关于对沪科东房估字（2018）FC 第 0131 号 《上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路 5550 号 2 幢、3 幢、 7-12 幢全幢工业房地产估价》的延期说明

上海市浦东新区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2018）委房评第 380 号的《委托司法鉴定函》的委托，对上海市闵行区人民法院受理案件所涉标的物（上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路 5550 号 2 幢、3 幢、7-12 幢全幢工业房地产）进行评估。

2018 年 6 月 19 日，我公司已出具《上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路 5550 号 2 幢、3 幢、7-12 幢全幢工业房地产估价》（沪科东房估字（2018）FC 第 0131 号），此报告中应用有效期至 2019 年 6 月 18 日止。

现根据《上海市闵行区人民法院公函》显示，估价对象的处置权移交至上海市浦东新区人民法院。我公司应上海市浦东新区人民法院要求，为配合法院对于案件的执行，对估价报告评估价应用有效期进行延期说明，即估价报告应用有效期延长至 2020 年 6 月 18 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一九年九月九日





## 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，对上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路5550号2幢、3幢、7-12幢全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：上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路5550号2幢、3幢、7-12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

（一）名称：估价对象厂区名称为“上海金燕皮件有限公司”。

（二）坐落：上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路5550号。

（三）范围：估价对象为上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路5550号2幢、3幢、7-12幢全幢建筑物和南汇区祝桥镇7街坊35/3丘的国有划拨土地使用权。

### （四）规模：

1、建筑物规模：上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路5550号2幢、3幢、7-12幢全幢房屋建筑物，建筑面积合计为5613.10平方米。

2、土地规模：南汇区祝桥镇7街坊35/3丘的国有划拨土地使用权面积为6574.16平方米。

### （五）用途：

1、建筑物用途：办公、厂房。

2、土地用途：工业。

（六）房地产权利人：上海金燕皮件有限公司。



#### 四、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号：(2017)沪0112执7206号]提供估价对象房地产市场价值参考。

#### 五、价值时点

2018年2月26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：估价报告中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建筑物所有权及国有划拨土地使用权的市场价值。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。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

#### 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《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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贰仟零陆拾捌万柒仟伍佰元整（RMB: 2068.75万元）。本次估价结果中不含土地收益。

具体如下表：

估价结果		估价方法	币种：人民币 成本法、收益法
评估价值	总价（万元）		2068.75
	总价大写		贰仟零陆拾捌万柒仟伍佰元整
	平均单价（元/平方米）		3686

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 6 月 18 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。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一八年六月十九日

(本页以下空白)

