



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》、《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，对上海市金山区张堰镇新建路2号工业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市金山区张堰镇新建路2号工业房地产估价。

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张堰镇新建路2号。

（二）坐落：上海市金山区张堰镇新建路2号。

（三）范围：估价对象为上海市金山区张堰镇新建路2号建筑物和金山区张堰镇913街坊1/21丘的国有出让土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市金山区张堰镇新建路2号厂区内现存两幢有证建筑物及三幢无证建筑物。两幢有证建筑物证载建筑面积合计1281平方米，分别为24幢，建筑面积969平方米；25幢，建筑面积312平方米。

2、土地规模：金山区张堰镇913街坊1/21丘的国有出让土地使用权面积为1319平方米。

（五）用途：

1、建筑物用途：厂房。

2、土地用途：工业用地。

（六）房地产权利人

上海 [] 有限公司。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点



2020年4月13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格。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市金山区张堰镇新建路2号工业房地产（土地权利性质为出让，土地用途为工业，使用期限至2062年3月27日止，土地开发程度为红线外“五通一平”；房屋用途为厂房，房屋类型为工厂，混合结构，竣工于1994年，现处于翻新停工状态），于价值时点（2020年4月13日）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相应的国有出让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的交易价值。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。本次估价结果中包含估价对象厂区内附属配套设施及无证建筑物价值。

七、估价方法

成本法、收益法。

八、估价结果

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叁佰捌拾玖万元整（RMB：389万元）。

具体如下表：

币种：人民币

| 估价结果 | 估价方法 | 成本法、收益法 |
|------|-----------|----------|
| 评估价值 | 总价（万元） | 389 |
| | 总价大写 | 叁佰捌拾玖万元整 |
| | 单价（元/平方米） | 3037 |

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 2021 年 5 月 20 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

二〇二〇年五月二十一日



上海科东房地产土地估价有限公司

《上海市金山区张堰镇新建路2号工业房地产估价报告》 补充说明

上海市金山区人民法院：

我公司接受《上海市高级人民法院委托司法中介机构函》[沪高法(2020)委房评第500号]的委托，对上海市金山区人民法院受理案件所涉标的物(上海市金山区张堰镇新建路2号工业房地产)进行评估，根据评估委托的要求，评估价值需包含厂区内无证建筑价值。我司于2020年5月21日出具的《上海市金山区张堰镇新建路2号工业房地产估价报告》包含无证建筑物价值的评估结果为389万元。

现因案件执行的需要，应受理法官的要求，需给出厂区内现存证载房地产价值(不包含无证建筑物价值)以供参考，故本次对厂区内现存证载房地产价值(不包含无证建筑物价值)进行补充说明。

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价工作原则，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关法律法规和技术标准，通过成本法、收益法测算，得到估价对象厂区内现存证载房地产价值(不包含无证建筑物价值)为348万元。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

2020年5月26日

