

关于《上海市金山区金山卫镇金环路 519 号
工业房地产市场价值估价报告》的补充说明

上海市金山区人民法院：

我公司接受高院委托【沪高法（2014）委房评第 2241 号】，对贵院受理的（2014）金执字第 1797 号案件所涉及的位于上海市金山区金山卫镇金环路 519 号工业房地产市场价值进行了估价，估价报告（编号：雄房估 F2014(SQ)-100496 号）已提交贵院。现估价报告已过使用有效期。根据贵院要求，对估价对象进行补充估价，价值时点为二〇一九年三月二十九日，根据市场调查，经综合分析、测算，估价结论如下：

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：

估价对象房地产市场价值为：

总价：人民币壹仟陆佰肆拾伍万元整（RMB 1645 万元）

建筑面积：340.38 平方米 土地面积：12390.00 平方米

说明：1、本补充说明一式陆份；

2、本补充说明设定估价对象实物状况未发生明显变化；

3、本补充说明须结合原估价报告使用，不得单独使用；

同时使用有效期延长至二〇二〇年三月三十一日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇一九年四月一日



一、致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，我公司于二〇一四年九月二十二日至二〇一四年十月九日对坐落于上海市金山区金山卫镇金环路 519 号工业房地产（以下简称“估价对象”）于价值时点的房地产价值进行了估价，依据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为上海金为化工有限公司，土地使用权取得方式为出让，用途为工业用地，使用权面积为 12390.00 平方米；房屋类型为工厂，建筑面积为 340.38 平方米，房屋结构为混合 1，竣工日期为 2010 年，总层数 2 层。估价目的是为金山区人民法院审理案件提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价基本原则及普适技术性原则，依据有关法律法规及标准，按照严谨的估价程序，确定估价对象在满足本估价报告所设定的全部估价假设和使用限制条件下，于价值时点（二〇一四年九月三十日）的假设无任何权利限制条件下的房地产估价结果如下：

估价对象房地产市场价值为：人民币 1082 万元

大写：人民币壹仟零捌拾贰万元整。

现随函附上《上海市金山区金山卫镇金环路 519 号工业房地产估价报告》壹式肆份，请查收。

上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：胡耀清

二〇一四年十月九日



上海市高级人民法院 委托司法中介机构函评估报告

沪申威评报字（2019）第 F0075 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人为上海市高级人民法院，其他报告使用者为上海市金山区人民法院。

二、评估目的

为上海市高级人民法院委托评估的标的物提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象系上海市金山区人民法院受理的(2014)金执字第1797号一案所涉标的物；评估范围为：装置、油罐及配套设备。

详见资产评估明细表

四、价值类型

市场价值类型

五、评估基准日

2019年4月28日

六、评估方法

采用成本法

七、评估结论

经成本法评估，在假设条件成立的前提下，上海市金山区人民法院受理的(2014)



金执字第 1797 号一案所涉标的物在评估基准日 2019 年 4 月 28 日的评估市场价值为人民币 1,696,390.00 元，大写人民币：壹佰陆拾玖万陆仟叁佰玖拾元整。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

八、重大特别事项

1、标的物“装置、油罐及配套设备”，现场勘察时全部处于闲置停用状态。经现场勘察，部分“装置、油罐及配套设备”外观未找到铭牌标识，无生产厂家、无规格型号、因环保原因，标的物无法按原用途继续使用，并已停用较长年限，外观锈蚀严重。本次评估询价参照市场上与标的物在设备功能及外观相类似的“装置、油罐及配套设备”价格为参考依据，提请报告使用人关注。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告提出日期为 2019 年 5 月 25 日。

(2014) 金执字第1797号一案所涉标的物评估明细表

评估基准日: 2019年4月28日

索引号: C-1

单位名称: 金山区法院项目

金额: 人民币元

序号	名称	型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	入账日期	原 值	净 值	评估单价 (含 税价)	评估原值	成新 率%	评估净值	备注
1	干式电力变压器	SCB10-315/10	南通苏源恒炫电气有限公司	台	1	2008.12.31				43,000.00	43,000.00	50%	21,500.00	
2	户内交流金属高压开关设备	HXGN-12计量电柜		台	1	2008.12.31				10,000.00	10,000.00	50%	5,000.00	
3	户内交流金属高压开关设备	10KV进线开关柜		台	1	2009.5.31				20,000.00	20,000.00	50%	10,000.00	
4	户内交流金属高压开关设备	10KV进线转接柜		台	1	2008.12.31				20,000.00	20,000.00	50%	10,000.00	
5	进线总柜	GCK-DP1-1		台	1	2008.12.31				2,200.00	2,200.00	50%	1,100.00	
6	电容补偿柜	GCK-DP1-2		台	1	2008.12.31				3,000.00	3,000.00	50%	1,500.00	
7	低压出线柜	GCK-DP1-3		台	1	2008.12.31				2,200.00	2,200.00	50%	1,100.00	
8	低压抽出式开关柜	MNS	上海普金电器有限公司	台	2	2009.6.30				15,000.00	30,000.00	50%	15,000.00	
9	电量计量柜	PJ2FK104	上海华光大电力设备有限公司	台	1	2009.6.30				6,000.00	6,000.00	50%	3,000.00	
10	碳钢立式储油罐	1000M ³	定制	个	4	2009.6.30				350,000.00	1,400,000.00	30%	420,000.00	
11	碳钢立式储油罐	600M ³	定制	个	3	2009.7.1				200,000.00	600,000.00	30%	180,000.00	
12	白土塔		宜兴市江宜机械设备有限公司	台	2	2009.8.31				22,000.00	44,000.00	30%	13,200.00	
13	冷却器	Φ400*2		台	1	2009.6.30				2,500.00	2,500.00	30%	750.00	
14	彩钢板保温箱	2500*3000*1800		台	1	2009.6.30				15,000.00	15,000.00	30%	4,500.00	
15	有机热载体锅炉	yyQw-1600y(Q)	江阴市三杰实业有限公司	台	1	2009.6.30				146,000.00	146,000.00	30%	43,800.00	
16	热油泵	22KW		台	3					2,200.00	6,600.00	30%	1,980.00	
17	螺杆式空气压缩机	scR13M-2.5R 11KW	上海斯克络压缩机有限公司	台	1	2009.11.25				30,300.00	30,300.00	30%	9,090.00	
18	送油齿轮泵	Y1002KW		台	1					1,100.00	1,100.00	30%	330.00	
19	油储罐	Φ1600*5000		台	1					4,500.00	4,500.00	30%	1,350.00	
20	膨胀槽	4M3	江阴市三杰实业有限公司	台	1					3,600.00	3,600.00	30%	1,080.00	
21	防爆电热器	Φ160*1200		台	1					3,200.00	3,200.00	30%	960.00	

(2014) 金执字第1797号一案所涉标的物评估明细表

评估基准日：2019年4月28日

单位名称：金山区法院项目

索引号：C-1

金额：人民币元

序号	名称	型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	入账日期	原 值	净 值	评估单价 (含 税法)	评估原值	成新 率%	评估净值	备注
22	冷却塔	LBCM-300T	上海良机冷却设备有限公司	台	1	2009.6.30				68,000.00	68,000.00	30%	20,400.00	
23	回流罐	2M3	宜兴市江宜机械设备有限公司	台	3	2009.3.31				13,000.00	39,000.00	30%	11,700.00	
24	回流泵	YBIS-2.5KW		台	14	2009.6.30				3,000.00	42,000.00	30%	12,600.00	
25	冷却器	φ40*180		台	2	2009.6.30				2,500.00	5,000.00	30%	1,500.00	
26	冷却器	φ80*700		台	2	2009.6.30				12,000.00	24,000.00	30%	7,200.00	
27	冷却器	φ40*400		台	1	2009.6.30				3,200.00	3,200.00	30%	960.00	
28	冷却器	φ45*700		台	1	2009.6.30				6,000.00	6,000.00	30%	1,800.00	
29	冷却器	φ45*300		台	1	2009.6.30				2,800.00	2,800.00	30%	840.00	
30	工作平台	18000*10800		台	1	2009.6.30				23,500.00	23,500.00	30%	7,050.00	
31	尼稀装置(1)	高度35000, φ1200		台	1	2009.6.30				1,150,000.00	1,150,000.00	30%	345,000.00	
32	尼稀装置(2)	高度33000, φ1000		台	1	2009.6.30				950,000.00	950,000.00	30%	285,000.00	
33	散热盘管	φ280*2500		台	30	2009.6.30				12,000.00	360,000.00	30%	108,000.00	
34	散热盘管	φ100*2500		台	36	2009.6.30				4,500.00	162,000.00	30%	48,600.00	
35	电缆桥架	30mm		M	60					5,000.00	300,000.00	30%	90,000.00	
36	地磅	80T		台	1	2009.6.30				35,000.00	35,000.00	30%	10,500.00	
	合计				185						5,563,700.00		1,696,390.00	

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法人代表：马丽华



评估人员：彭庶明、罗伟忠、顾家林