



致估价委托人函

上海市青浦区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市青浦区赵屯镇香大路 199 号工业建筑物及附属设施价值进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市青浦区赵屯镇香大路 199 号工业建筑物及附属设施涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市青浦区人民法院。

三、估价对象

（一）名称：估价对象所在厂区位于青浦区赵屯镇香大路 199 号。

（二）坐落：估价对象坐落于青浦区赵屯镇香大路 199 号。

（三）范围：估价对象为上海市青浦区赵屯镇香大路 199 号厂区内工业建筑物及其场地内附属设施，即：《上海市不动产登记簿》记载的 10 幢、20 幢及《测量成果报告（编号：2021-QP-035）》记载的 1 幢-13 幢，不包含建筑物所占范围内的集体批准土地使用权及室内生产设施设备价值。

（四）建筑物规模：根据估价对象《上海市不动产登记簿》及上海城欣测绘有限公司出具的《测量成果报告（编号：2021-QP-035）》记载并结合注册房地产估价师现场查勘，本次估价对象建筑物及附属设施建筑面积合计为 5196.9 平方米。

（五）建筑物用途：厂房及其配套附属设施。

（六）房地产权利人：上海■■■■■■■■■■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：2021 年 3 月 9 日。

六、价值类型

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为重置现值。



(二) 价值内涵: 本估价报告中提供的估价结果为上海市青浦区赵屯镇香大路 199 号工业建筑物及附属设施 (证载 10 幢、20 幢房屋类型为工厂, 结构为混合 2; 未见证房屋建筑物为 1 幢、2 幢、3 幢为砖混结构, 5 幢、6 幢、7 幢为彩钢棚, 8 幢、9 幢、10 幢、12 幢、13 幢为简易结构, 4 幢及 11 幢为框架; 建筑面积合计为 5196.9 平方米) 于价值时点 (2021 年 3 月 9 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及附属设施价值。该价值指重置现值, 即重置成本减去折旧额。本次估价结果中包含估价对象建筑物室内固定装修价值及场地内附属设施价值, 不包含建筑物所占范围内的集体批准土地使用权及室内生产设施设备价值。

七、估价方法: 成本法

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, 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重置现值为人民币肆佰柒拾叁万叁仟壹佰元整 (RMB: 473.31 万元)。

具体如下表:

币种: 人民币

估价结果		估价方法	成本法
评估价值	总价 (万元)		473.31
	总价大写		肆佰柒拾叁万叁仟壹佰元整
	平均单价 (元/平方米)		911

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 2022 年 9 月 16 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。



关于上海 [REDACTED] 公司所在土地 地块的处置意见

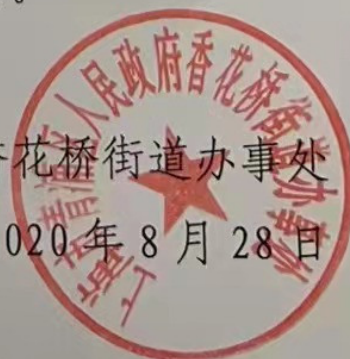
青浦区人民法院：

上海 [REDACTED] 公司(青浦区赵屯镇香大路 199 号)，企业地块地处香大路、人民桥南侧，东靠东大盈港，南邻金泾港，该地块是向阳村五组集体土地，村委会集体土地编号：沪集有青字(2013)第 000557 号，区域编号 054 号，占地 18259.62 平方，合计：27.41 亩。该土地归向阳村委会集体所有无异议，上海 [REDACTED] 公司只有租赁使用权。

该企业原来是大盈镇办厂，当时转资给个人租赁使用土地，后来大盈镇和赵屯镇合并后该土地一直由赵屯镇管理，区域调整后至今由白鹤镇政府管理并收取相关费用，向阳村村委会未收取过任何该地块的土地租赁费用。该土地为集体土地不能进行拍卖，且土地租赁收入应归向阳村所有。至于地上物，向阳村并非所有人，故不干涉地上物的处置，但如若拍卖，在理顺各方关系的前提下，新的地上物所有人必须与向阳村村委会签订土地租赁协议后才能开展经营活动。租赁条件及价格需按街道相关要求和程序执行。

香花桥街道办事处

2020年8月28日



关于上海[]公司用地情况的复函

青浦区人民法院：

你院关于拟拍卖上海[]公司位于青浦区赵屯镇 14 街坊 27/2 丘房屋的来函（（2018）沪 0118 执 543 号）已收悉。经研究，现回复如下：

该项目位于青浦区赵屯镇 14 街坊 27/2 丘，土地用途为工业，土地性质为集体，建筑面积 9613.53 平方米。地块拍卖应征得所在集体经济组织同意，竞拍人应和所在集体经济组织签订土地使用合同，拍得土地后，竞得人不得改变土地用途，并符合规划和产业相关要求。

青浦区规划和自然资源局

2020 年 6 月 5 日

