

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

根据贵院出具的《浦东新区人民法院委托评估书》，我对（2022）沪 0115 执恢 4091 号一案所涉标的物“上海市浦东新区两港大道 3499 弄 150 号 1、2、4 幢工业房地产”（以下简称估价对象）按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市浦东新区两港大道 3499 弄 150 号 1、2、4 幢工业房地产，权利人为 ██████████ 有限公司，土地使用权面积为 32095.2 平方米，权属性质为国有，取得方式为出让，土地用途为工业用地，容积率为 1.2；建筑面积合计为 23729.76 平方米，用途均为厂房，竣工于 2023 年，明细如下：

房地产权证号	房屋坐落	幢号	部位	地上建筑面积 (平方米)	层数	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	竣工日期
沪（2023）市 字不动产权第 000263 号	两港大道 3499 弄 150 号 1、 2、4 幢	1 幢	1 层水泵房	125.08	1	工厂	钢结构	厂房	2023 年
		1 幢	1 层柴油发电机房	84.4	1	工厂	钢结构	厂房	2023 年
		1 幢	1 层 10KV 变电所	164.26	1	工厂	钢结构	厂房	2023 年
		1 幢	1、1 夹层	16335.53	1	工厂	钢结构	厂房	2023 年
		2 幢	1、4 层	6936.82	4	工厂	钢混	厂房	2023 年
		2 幢	1 层 IT 机房	22.22	4	工厂	钢混	厂房	2023 年
		4 幢	全幢	61.45	1	工厂	钢混	厂房	2023 年
合计	—	—	—	23729.76	—	—	—	—	—

本次评估的财产范围包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，

另有绿化、场地、伸缩门、围墙、道路等室外总体；不包含动产、债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2024 年 01 月 17 日。

四、价值类型：房地产市场价格，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双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：成本法、收益法。

六、估价结果：在满足本报告的评估依据、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如下：

估价结果一览表

总价（元）	折合建筑面积单价（元/m ² ）
RMB 166,055,000 (大写：人民币壹亿陆仟陆佰零伍万伍仟元整)	6,998

七、特别提示

1 2023 年 2 月 7 日，我司受上海市浦东新区人民法院委托，对（2022）沪 0115 执恢 4091 号一案所涉标的“上海市浦东新区泥城镇 5 街坊 48/12 丘在建工程”进行评估，于 2023 年 5 月 11 日完成实地查勘（包含房屋实物及室内状况），并于 2023 年 5 月 19 日出具报告[沪百盛评字（2023）BB 第 0067 号]。后因上述标的物于 2023 年 8 月办理了产权登记，取得《上海市不动产权证书》[沪（2023）市字不动产权第 000263 号]，上海市浦东新区人民法院于 2023 年 10 月 18 日重新委托我司对标的物（现记载地址为两港大道 3499 弄 150 号 1、2、4 幢）进行评估。由于权利人的原因，估价师在本次实地查勘时（即 2024 年 01 月 17 日）未能进入估价对象所在厂区内进行查勘。考虑到两次评估时间相隔较近，经与估价委托人确认，本次评估中房屋实物状况照片及描述均以前次实地查勘期（即 2023 年 5 月 11 日）查勘内容为依据，特此说明。

2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

4 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。


8 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人



丁光宇
2024 年 02 月 23 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020004202300306
合同编号:	(2022)沪0115执恢4091号
报告类型:	估值类咨询报告
报告文号:	沪达资评报字(2023)第F026号
报告名称:	上海市浦东新区人民法院委托司法鉴定报告
评估结论:	684,730.00元
评估报告日:	2023年06月12日
评估机构名称:	上海达智资产评估有限公司
签名人员:	高行安 (资产评估师) 会员编号: 31000056 卞洲 (资产评估师) 会员编号: 31140023
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年06月12日

(2022)沪0115执恢4091号案

资产评估补充说明

上海市浦东新区人民法院：

我司接受贵院委托，需对(2022)沪0115执恢4091号案所涉标的物(位于浦东新区泥城镇两港大道3499弄150号厂房内的线切割机床、摇臂钻床等机器设备)进行评估。经现场查勘等评估程序，我司出具了沪达资评报字(2023)第F026号评估报告，涉案标的物在评估基准日的评估价值为人民币：684,730.00元(大写人民币：陆拾捌万肆仟柒佰叁拾元整)。

目前评估报告有效期已过，因案情需要，需延长报告应用的有效期限。我司经过综合分析，同意延长评估报告的有效期限至2025年5月10日。

特此说明

上海达智资产评估有限公司

2024年11月5日



评估明细表

序号	名称	规格、型号	生产厂家	单位	数量	评估基准日	评估价值(元)
1	叉车	CPCD35	安徽江淮银联重型工程机械有限公司	辆	1	2023-5-11	39,820.00
2	液压阀门测试台	JWT-300	永嘉县特优机械有限公司	台	1	2023-5-11	48,440.00
3	喷砂机	9060A	上海世业喷涂机械有限公司	台	1	2023-5-11	2,880.00
4	空压机	D-8	上海申江压力容器厂	台	1	2023-5-11	1,590.00
5	液压阀门测试机	YFC-200N16	永嘉县振华机械厂	台	1	2023-5-11	21,240.00
6	各类操作台	1.8*0.6*0.8m, 1.2*1.8*0.6m, 1.5*2.5*0.8m		个	7	2023-5-11	7,000.00
7	液压阀门测试机	YF-H100	温州鼎森液压有限公司	台	1	2023-5-11	45,950.00
8	货架	2.4*0.5*2m		个	4	2023-5-11	2,400.00
9	工具箱	0.8*0.45*1.15m		个	11	2023-5-11	3,580.00
10	万能外圆磨床	M1432C/T	北京第二机床厂	台	1	2023-5-11	13,810.00
11	电火花切割机	DK7750A	江苏三星机械制造有限公司	台	1	2023-5-11	7,430.00
12	数控车床	CKA6136I	大连机床集团有限公司	台	1	2023-5-11	37,610.00
13	数控机床	CJK6150A	温岭市迎泰机床有限公司	台	1	2023-5-11	30,970.00
14	数控机床	6150	盐城天水机械制造有限公司	台	1	2023-5-11	31,910.00
15	摇臂钻床	Z3050X16/1	中捷摇臂钻床厂	台	1	2023-5-11	12,040.00
16	空压机	W-0.9/12.5	上海威豹压缩机制造有限公司	台	1	2023-5-11	1,110.00
17	手动液压叉车	3T		台	1	2023-5-11	580.00
18	逆变式直流脉冲氩弧焊机	WSM-400IGBT	上海通用焊机股份有限公司	台	1	2023-5-11	1,270.00
19	气泵		龙海力霸通用机械有限公司	台	1	2023-5-11	690.00
20	高温烘箱	8500-1	宁波恒固电器有限公司	台	1	2023-5-11	490.00
21	砂轮机	M3225	上海盛戈机电设备有限公司司洋国分公司	台	1	2023-5-11	400.00
22	砂轮机	MQD3220	江苏金鼎电动工具集团有限公司	台	1	2023-5-11	230.00
23	台式砂轮机	250mm	上海鹏邦机电设备有限公司洋国分公司	台	1	2023-5-11	230.00
24	立式砂轮机	M3025	江苏金鼎电动工具集团有限公司	台	1	2023-5-11	320.00
25	卧式车床	CW6180C	大连第二机床厂	台	1	2023-5-11	15,040.00
26	普通车床	CW6295C	大连第二机床厂	台	1	2023-5-11	26,480.00
27	马鞍车床	CDE6240A	大连机床集团有限责任公司	台	1	2023-5-11	25,660.00
28	普通车床	CD6140A	大连机床集团有限责任公司	台	1	2023-5-11	13,450.00

序号	名称	规格、型号	生产厂家	单位	数量	评估基准日	评估价值(元)
29	高速卧式车床	CDL6136	大连机床集团有限责任公司	台	2	2023-5-11	21,950.00
30	金属带锯床	GB-4028	浙江缙云机械工具有限公司	台	1	2023-5-11	4,380.00
31	16mm台钻	RDM-1600B	青岛地恩地机电科技股份有限公司	台	1	2023-5-11	220.00
32	台式钻床	Z512B	浙江西菱台钻制造有限公司	台	1	2023-5-11	840.00
33	台虎钳			个	4	2023-5-11	210.00
34	台钻	ZX7032	浙江艾使机床有限公司	台	1	2023-5-11	440.00
35	铸铁平台	1*1*0.8m		个	1	2023-5-11	2,430.00
36	切割机	DW871-A9	DEWALT	台	1	2023-5-11	400.00
37	台式平刨木工多用机床	ML292F5	威海市工力木工机床有限公司	台	1	2023-5-11	400.00
38	清洗机			台	1	2023-5-11	530.00
39	各类半成品、成品等			批	1	2023-5-11	96,000.00
40	移动式吊机	2吨		台	1	2023-5-11	420.00
41	液压手动推高车	WRSD-2000	浙江瑞利机械有限公司	台	1	2023-5-11	990.00
42	磅秤	TGT-1000A	上海衡器厂	台	1	2023-5-11	210.00
43	冷冻柜	RIF-EXC3LES(1926L)	松下	台	2	2023-5-11	12,110.00
44	冷藏陈列柜	FAM-BDLIG(166L)	松下	台	1	2023-5-11	2,020.00
45	冷藏陈列柜	FAM-BD6GSD(212L)	松下	台	2	2023-5-11	4,710.00
46	热风循环收缩包装机	DC-4825	上海迪创包装机械有限公司	台	1	2023-5-11	3,490.00
47	包装机			台	1	2023-5-11	2,280.00
48	冷藏陈列柜	CPS-EXC5884C-T(1024L)	松下	台	4	2023-5-11	16,550.00
49	冷藏陈列柜	FAM-BD6(207L)	松下	台	2	2023-5-11	4,710.00
50	冷藏陈列柜	TVQ-EXC089KFVSD(1358L)	松下	台	1	2023-5-11	5,820.00
51	冷藏陈列柜	CPS-EXC584C-T(610L)	松下	台	2	2023-5-11	6,050.00
52	冷藏陈列柜	FAM-BDLOGSD(204.5L)	松下	台	1	2023-5-11	2,350.00
53	冷藏陈列柜	CPW-EXC024(2825L)	松下	台	1	2023-5-11	8,140.00
54	冷藏陈列柜	FAM-BD2GSD(425L)	松下	台	1	2023-5-11	2,690.00
55	不锈钢双门冷柜	F1-CG3-05B	上海芙蓉实业有限公司	台	1	2023-5-11	940.00
56	保安岗亭	2*2*2.8m		个	1	2023-5-11	3,580.00
57	多层货架	3*0.7*1.9m, 2.3*0.7*1.9m, 3*0.6*1.2m		个	17	2023-5-11	15,040.00

序号	名称	规格、型号	生产厂家	单位	数量	评估基准日	评估价值(元)
58	打标机			台	1	2023-5-11	3,010.00
59	无油空气压缩机	OTS-550	台州奥突斯工贸有限公司	台	1	2023-5-11	200.00
60	型材切割机	JG-355	浙江俊丰电动工具有限公司	台	1	2023-5-11	240.00
61	氩弧焊机	WSM-315	上海华通电焊机厂	台	1	2023-5-11	420.00
62	各类备品备件			批	1	2023-5-11	10,620.00
63	立式文件柜			个	21	2023-5-11	2,600.00
64	前台吧台	3*0.65*1m		套	1	2023-5-11	1,730.00
65	冰箱	FCD-208S	青岛海尔	台	1	2023-5-11	370.00
66	冰箱	BCD-180LC	美菱	台	1	2023-5-11	350.00
67	大会议桌椅	含十把椅子		套	1	2023-5-11	2,650.00
68	液晶电视机	LE40B510X	海尔	台	1	2023-5-11	570.00
69	小会议圆桌椅	含四把椅子		套	1	2023-5-11	1,060.00
70	小会议方桌椅	含四把椅子		套	1	2023-5-11	1,240.00
71	单人位办公桌椅隔断			套	15	2023-5-11	6,370.00
72	组装电脑			套	17	2023-5-11	13,540.00
73	木质矮柜			个	8	2023-5-11	1,170.00
74	单人办公桌椅			套	9	2023-5-11	5,730.00
75	打印机	LQ-680K	EPSON	台	1	2023-5-11	790.00
76	不锈钢单层文件柜			个	43	2023-5-11	6,850.00
77	办公桌、椅子、三门柜、茶几及两个单人沙发			套	1	2023-5-11	5,120.00
78	网络机架			个	1	2023-5-11	880.00
79	打印机	M553	惠普	台	1	2023-5-11	3,500.00
80	扫描仪	V30SE	EPSON	台	1	2023-5-11	180.00
81	传真机	KX-FLM668CN	松下	台	1	2023-5-11	480.00
82	打印机	LQ-590K	松下	台	1	2023-5-11	660.00
83	打印机	IR2320L	佳能	台	1	2023-5-11	1,880.00
		合计					684,730.00