

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

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》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《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，对上海市浦东新区川图路 300 号 11 幢丙 402 室工业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市浦东新区川图路 300 号 11 幢丙 402 室工业涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人

上海市浦东新区人民法院。

三、估价对象

1、名称：估价对象为上海市浦东新区川图路 300 号 11 幢丙 402 室工业房地产，所在厂区名称为“上海浦东国际汽配物流城”。

2、坐落：估价对象坐落于上海市浦东新区川图路 300 号 11 幢丙。

3、范围：估价对象为上海市浦东新区川图路 300 号 11 幢丙 402 室建筑物及浦东新区川沙镇牌楼村 65/2 丘中估价对象相应的土地使用权。

4、规模：

(1)建筑规模：上海市浦东新区川图路 300 号 11 幢丙 402 室建筑面积为 100.25 平方米。

(2)土地规模：估价对象所在宗地浦东新区川沙镇牌楼村 65/2 丘的宗地（丘）面积为 70315.00 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

5、用途：

(1)房屋用途：厂房。

(2)土地用途：工业用地。

6、房地产权利人：上海天定投资有限公司

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

2023年12月01日

六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为上海市浦东新区川图路300号11幢丙402室工业房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为工业用地，土地使用期限为2004-11-26至2054-11-25止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有工业房地产；房屋类型为工厂，房屋用途为厂房，房屋结构为钢混，建筑面积为100.25平方米，竣工于2006年，室内已装修，现已出租，租赁期为5年，自2020年4月27日起至2025年4月26日止，前三年月租金为3049.27元，第四年起每年上调5%），于价值时点（2023年12月01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国有出让土地使用权的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含室内固定装修及场地内附属设施（装修状况按现状设定），不含可移动的家具家电等设施设备。

七、估价方法

比较法、收益法。

八、估价结果

我司本次估价遵照《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）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，运用比较法、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格为人民币壹佰贰拾捌万柒仟元整（RMB: 128.7万元）。

具体如下表：

币种：人民币



估价结果		估价方法	比较法、收益法
		评估价值	总价 (万元)
总价大写	壹佰贰拾捌万柒仟元整		
折合单价 (元/m ²)	12838		

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 2024 年 12 月 28 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二四年十二月二十九日

(本页以下空白)

