

房地产估价报告

估价报告编号：沪国衡估字（2017）第 0340 号

估价项目名称：上海市宝山区石太路 1607 号
房地产现状价值评估

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蔡朱红 3120040088 赵凯 3120140021

估价报告出具日期：二〇一七年十二月八日

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托, 本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定, 按照国家规定的技术标准和程序, 在合理的假设下, 对上海市宝山区石太路 1607 号房地产现状价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

一、估价目的

因宝山区人民法院受理的 (2013) 宝执字第 3597 号一案, 上海市高级人民法院委托本公司对其房地产现状价值进行评估, 为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市宝山区石太路 1607 号房地产, 根据 [上海市不动产登记簿] 显示, 权利人为 [REDACTED], 土地权属性质为国有, 土地用途为工业, 宗地 (丘) 面积 18744.90 平方米, 产证登记房屋类型为工厂, 房屋用途为厂房, 宗地内建筑面积合计 13740.77 平方米 (见证建筑面积合计 11603.97 平方米, 未见证建筑面积合计 2136.80 平方米)。

三、价值时点

2017 年 11 月 22 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象 [上海市宝山区石太路 1607 号房地产, 土地权属性质为国有, 土地用途为工业, 宗地 (丘) 面积 18744.90 平方米, 产证登记房屋类型为工厂, 房屋用途为厂房, 见证建筑面积合计 11603.97 平方米, 未见证建筑面积合计 2136.80 平方米] 在满足本报告全部假定和限制条件下于价值时点 (2017 年 11 月 22 日) 见证房地产的市场价值和未见证房屋建筑物重置价值结合成新。

五、估价方法

本报告采用收益法、成本法进行评估。

六、估价结果

上海市宝山区石太路 1607 号房地产于价值时点 2017 年 11 月 22 日的现状总价值为：

总 价 格：人民币陆仟捌佰捌拾壹万叁仟元整
(RMB 68,813,000 元)

其中：

① 见证房地产（宗地（丘）面积 18744.90 平方米，见证建筑面积 11603.97 平方米）市场价值为：

人民币陆仟柒佰伍拾叁万伍仟元整
(RMB 67,535,000 元；单价 5,820 元/平方米)

② 未见证建筑物（未见证建筑面积 2136.80 平方米）重置价结合成新为：

人民币壹佰贰拾柒万捌仟元整
(RMB 1,278,000 元；单价 598 元/平方米)

七、特别提示

本报告提供的估价结果包含估价对象所在宗地内未见证房屋（建筑面积 2136.80 平方米）重置价值结合成新。在后期司法处置中，该部分房屋存在或将补缴相关费用或被拆除的风险，特此提请估价委托人及报告使用人注意。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一七年十二月八日