

## 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，对上海市奉贤区奉城镇 3 街坊 78-33 丘土地及在建工程现状房地产市场价值评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

#### 一、估价目的

因上海市奉贤区人民法院受理的（2018）沪 0120 执 5796 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对上海市奉贤区奉城镇 3 街坊 78-33 丘土地及在建工程现状房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

#### 二、估价对象

本次评估的估价对象为上海市奉贤区奉城镇 3 街坊 78-33 丘土地及在建工程现状房地产市场价值。

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》[沪奉规土（2014）出让合同第 62 号]、《上海市不动产登记簿》、《上海市房地产权证》[沪房地奉字（2015）第 009561 号]显示，估价对象权利人为上海■■■■有限公司，土地性质为国有出让土地，土地用途为工业用地，土地使用权面积为 6208.9 平方米，土地使用期限为 2015-1-20 至 2065-1-19 止，规划容积率为 1.49，规划地上建筑面积 9263.00 平方米。

根据《建设用地规划许可证》、《建设用地批准书》、《关于核发新建厂房〈建设用地规划许可证〉的决定》及相关当事人提供的图纸，结合现场查勘情况，估价对象地块上规划建造 2 幢建筑物，规划总建筑面积 10024.71 平方米（其中地上建筑面积 9262.97 平方米、地下建筑面积 761.74 平方米），地上计容建筑面积 9205.77 平方米，现状容积率为 1.48，房屋类型为厂房。截至价值时点，估价对象地块的在建工程即为上述规划建造的 2 幢建筑物，但尚未竣工，为在建工程。建筑物主体结构已封顶，

均为框架结构，目前进入装饰装修安装阶段。建筑物信息详见下表：

序号	建筑物名称	结构	层数	高度	幢数	计容建筑面积
1	综合生产厂房	框架	5/-1	23.9 米/部分-3.5 米、部分-4.5 米	1	9181.37 平方米
2	产品库房	框架	1	4.35 米	1	24.4 平方米
合计						9205.77 平方米

备注：建筑物相关信息摘自《建设用地规划许可证》、《建设用地批准书》、《关于核发新建厂房<建设用地规划许可证>的决定》及相关当事人提供的图纸，如和政府相关部门测量、登记的面积等信息有差异，以政府相关部门测量、登记的面积等信息为准。

### 三、价值时点

2018 年 12 月 21 日。

### 四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2018 年 12 月 21 日的房地产现状市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用成本法、假设开发法进行评估。

### 六、估价结果

上海市奉贤区奉城镇 3 街坊 78-33 丘土地及在建工程现状房地产市场总价值为：人民币贰仟捌佰零伍万元整 (RMB28,050,000 元)

### 七、特别提示

1、本次评估的估价对象为上海市奉贤区奉城镇 3 街坊 78-33 丘土地及在建工程现状房地产市场价值。截止至价值时点，估价对象尚未竣工，为在建工程，本次评估按估价对象现状实际完工程度进行测算。

2、估价对象建筑物相关信息摘自《建设用地规划许可证》、《建设用地批准书》、《关于核发新建厂房<建设用地规划许可证>的决定》及相关当事人提供的图纸，如和政府相关部门测量、登记的面积等信息有差异，以政府相关部门测量、登记的面积等信息为准。

3、根据《建设用地规划许可证》及相关当事人提供的图纸，估计对象地下建筑面积 761.74 平方米（层高部分为-3.5 米、部分为-4.5 米，主要为设备用房）。根据《上海市人民政府办公厅关于转发市规划资源局制订的<上海市地下建设用地使用权出让规定>的通知》[沪府办规（2018）

32 号], 估价对象新增的地下建设项目属于经营性用途的应补办出让手续, 并补缴出让价款, 因此后续司法处置过程中存有补缴出让价款的可能性, 本报告提供的现状市场价值不包括该部分应缴纳给政府的土地出让金。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一九年一月十四日