

关于上海市化工区奉贤分区 B 区驰华路西侧普光中小企业苑
第 56-97 号（共计 42 幢房屋）房地产评估说明

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司承接了上海市第一中级人民法院受理的（2007）沪一中执字第 841 号一案所涉及的标的物[上海市化工区奉贤分区 B 区驰华路西侧普光中小企业苑第 56-97 号(共计 42 幢房屋)]房地产的评估。

根据《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》要求，本次评估咨询需提供估价咨询对象房地产价格，因估价咨询对象缺乏相关权证依据且为历史遗留用地、尚未进行出让，评估过程中存有可否补办用地手续等诸多未定事项。为能使本次委托工作顺利完成，我司向估价委托人就评估咨询范围、价值内涵、后期司法处置情况等事宜进行了多次沟通及确认，于二〇一八年十一月九日出具了《房地产估价咨询报告》（沪国衡估字（2018）第 1031 号），提供了估价咨询对象在报告全部设定条件下于价值时点（2018 年 4 月 5 日）的现状价值，并告知了相关风险提示。该评估咨询结果以估价咨询对象在后续司法处置过程中可办理补办用地手续为假设条件，估价咨询结果包含历史遗留用地补办用地手续需缴纳的地价款。

现根据上海市第一中级人民法院执行局于 2019 年 1 月 25 日出具的《征询函》，为配合本次司法处置的进行即保持本次评估的估价对象在估价范围及价值类型与估价委托人在后期司法处置中的一致性，我司对《房地产估价咨询报告》（沪国衡估字（2018）第 1031 号）的估价咨询结果进行补充，提供估价咨询对象于价值时点（2018 年 4 月 5 日）不包含历史遗留用地补办用地手续需缴纳的地价款的现状价

值，内容具体如下：

一、估价咨询对象

估价咨询对象为上海市奉贤区柘林镇驰华路西侧（普光中小企业苑第 56-97 号）房地产，不包含国有土地使用权价值。

二、估价咨询结果

上海市奉贤区柘林镇驰华路西侧（普光中小企业苑第 56-97 号）房地产于价值时点 2018 年 4 月 5 日的现状价值（不包含历史遗留用地补办用地手续需缴纳的地价款）为：

总价值：人民币柒仟伍佰柒拾万壹仟元整

(RMB 75, 701, 000 元)

特别提示：

1、截止价值时点，估价咨询对象土地未办理相关权证，亦无土地出让合同。后经估价师调查，根据上海市奉贤区规划和土地管理局提供的《关于批准奉贤区人民政府 2012 年第七十八批次建设项目征收土地的通知》[沪府土（2012）964 号]、《奉贤区 2012 年第 78 批次建设项目用地、征收土地情况表》及相关当事人出具的《工作记录》，估价咨询对象土地所在范围（项目名称：柘林镇驰华路西侧、上横泾北侧 A 部分）原为集体土地，现已完成征地结案手续，现土地性质为国有，尚未进行出让，为上海市奉贤区土地储备中心储备用地。

根据估价咨询委托人提供的上海市奉贤区规划和土地管理局文件《上海市奉贤区规划和土地管理局关于上海市第一中级人民法院拟拍卖的在建房地产土地出让价格的复函》，估价咨询对象所在地块属于历史遗留用地，确需补办用地手续的，应通过工业用地综合效益评估确定为非低效用地，经区人民政府集体决策后方可补办。（详见评估咨询报告附件十四）。

本说明提供的估价咨询结果不包含历史遗留用地补办用地手续

需缴纳的地价款，特此提醒买受人注意。

2、截止价值时点，估价咨询对象地上建筑物未办理相关权证，无证载资料或测绘报告能显示其建筑面积。根据《关于核发上海驰佳实业有限公司厂房建设项目选址意见书的通知》[沪奉书（2005）20051102C01506]、《关于上海驰佳实业有限公司二期建设工程项目建议书的批复》[沪奉发改（2005）第 046 号]、《驰佳公司转让<普光中小企业苑>二期土地权利义务告知书》，估价咨询对象建设性质为工业，规划容积率 0.6-1.5；涉及本次估价咨询对象位于“普光中小企业苑”二期（普光中小企业苑第 56-97 号），建筑类型为生产、服务、研发型工业厂房，用地面积约 26700 平方米。经现场查勘确认，估价咨询对象现地上建筑为园区类研发型双拼及独栋建筑。

本报告采用的估价咨询对象建筑面积由施工单位即相关当事人上海升远建筑工程有限公司提供。根据《建筑施工图》、《结构施工图》、《电气施工图》等部分图纸及现场查勘情况，确认 7 幢独栋建筑（现状门栋号为 6、8、10、12、14、16、18）为图纸所示③④号楼（独立式），根据建筑施工图确认单幢建筑面积为 663.5 平方米；7 幢独栋建筑（现状门栋号为 41、43、45、47、49、51、53）为图示所示 F1 型（独立式），根据建筑施工图确认单幢建筑面积为 664.3 平方米；另 8 幢独栋建筑及 20 幢双拼建筑未能提供建筑施工图，建筑面积依据《奉贤区驰华路 193 号工程情况》、《奉贤驰华路工程建筑面积情况介绍》、《情况说明》确定。

本说明提供的估价咨询结果根据相关当事人提供的《建筑施工图》、《结构施工图》、《电气施工图》等图纸及《奉贤区驰华路 193 号工程情况》、《奉贤驰华路工程建筑面积情况介绍》、《情况说明》，并结合现场查勘后进行测算，如和政府相关部门测量的面积等信息有差异，以政府相关部门测量的面积等信息为准，评估咨询结果亦应做相

应的调整。

估价咨询对象地上建筑物为历史遗留用地上的未见证建筑，本说明提供的评估咨询对象现状价值为地上建筑物重置价值结合成新。经查询，估价咨询对象所在地块的土地已完成征地结案手续，现为上海市奉贤区土地储备中心储备用地，后期司法处置过程中地上建筑物存有被拆除或缴纳相关行政费用的风险，特此提醒买受人注意。

3、根据相关当事人上海升远建筑工程有限公司提供的《上海市第一中级人民法院民事调解书》(复印件)显示，估价咨询对象于2006年1月停工，本说明提供的估价咨询结果已考虑折旧。

4、截止价值时点，经估价师现场查勘，估价对象现状门栋号为1-62号，与《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》所显示第“56-97号”不相一致。经与相关当事人确认，估价对象现状门栋号为施工门牌号，经估价委托人及相关当事人确认，现状1-62号门栋号所示建筑物即为估价咨询对象。

5、本说明必须与原评估咨询报告配合使用，对仅使用本说明或原报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

特此向贵院说明!

上海国衡房地产估价有限公司

2019年11月31日