
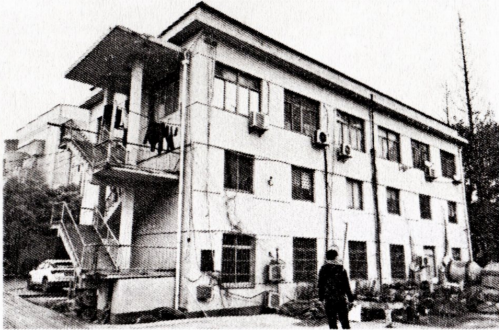


#### (四) 估价对象实物状况

依据《上海市不动产登记簿》[详见附件]及《测量成果报告(编号: 2021-QP-035)》记载并结合注册房地产估价师实地查勘,有关各房屋建筑物建筑结构、层数、层高、装饰装修、维护状况等描述如下:





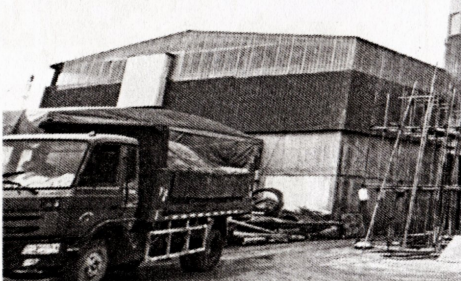
##### 1、《上海市不动产登记簿》登记建筑物:

幢号	部位	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑物基本情况	建筑物现状图
10幢	全幢	登记87 m <sup>2</sup> , 实际174 m <sup>2</sup>	条形基础,混合结构,登记总层数1层,房屋类型为工厂。根据现场查勘,建筑物实际总高为2层,室外楼梯,外墙水泥砂浆抹面,内墙刷涂料,钢窗,水泥地坪,层高约4.8米;2层地面铺地板,内墙刷涂料,铝合金窗,天棚面局部扣板吊顶,层高约3.8米;现处于正常使用中,维修、保养情况较差,属基本完好房,未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况;根据实地丈量,2层建筑面积约87平方米;故10幢建筑面积约174平方米。	
16幢	全幢	290	现状已拆除,建筑物原址现已被未见证建筑物6幢彩钢棚覆盖。	-
17幢	全幢	677	现状已拆除,建筑物原址现已被未见证建筑物5幢彩钢棚覆盖。	-
19幢	全幢	378	现状已拆除,建筑物原址现已被未见证建筑物5幢彩钢棚覆盖。	-
20幢	全幢	1082	条形基础,混合结构,总层数为3层,局部2层,房屋类型为工厂;1层约3米,2层约3米,3层约3.8米。建筑物外墙刷涂料,铝合金窗,室外楼梯;室内地面铺地砖,内墙面刷涂料,天棚面刷涂料;3层采用彩钢夹芯板分隔小间用作宿舍;现处于正常使用中,维护保养状况一般,属基本完好房,未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况。	

##### 2、根据《测量成果报告(编号: 2021-QP-035)》记载,本次估价

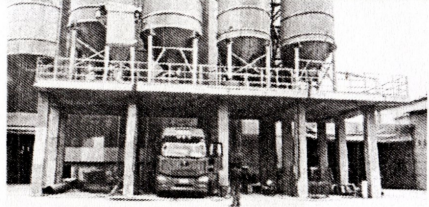
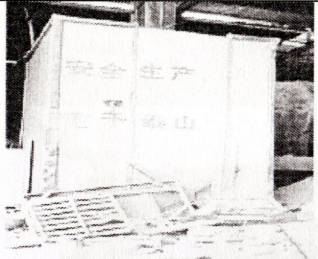
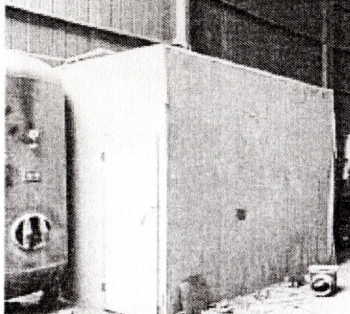
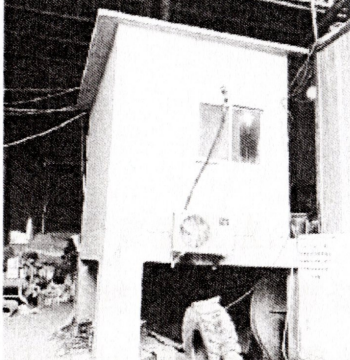


范围内未见证房屋建筑物状况如下:

(1) 未见证房屋建筑物

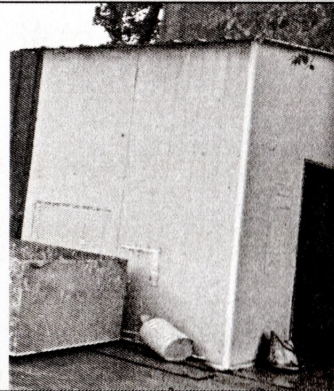
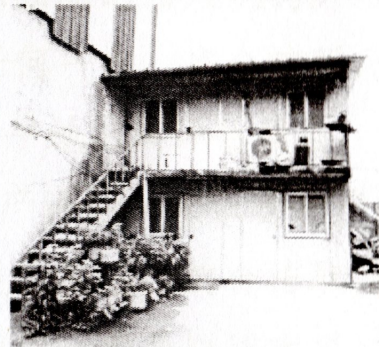
幢号	部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑物基本情况	建筑物现状图
1	全幢	173	砖混结构, 总层数 1 层, 外墙刷涂料, 铝合金门窗, 内墙刷涂料, 地砖地面, 层高约 3.5 米; 现用作门卫室及食堂, 维修、保养情况较差, 墙面涂料剥落, 属基本完好房。	
2	全幢	107.1	砖混结构, 总层数 1 层, 外墙刷涂料, 铁门, 铝合金窗, 层高约 4 米; 现用作配电房, 维修、保养情况较差, 墙面涂料剥落, 属基本完好房。	
3	全幢	33.7	砖混结构, 总层数 1 层, 外墙水泥砂浆抹面, 层高约 2.9 米, 现用作厕所, 维修、保养情况较差, 属一般损坏房。	
5	全幢	2401.2	彩钢棚, 总层数 1 层, 层高 7.78-24.0 米, 水泥地坪, 钢结构柱梁板, 压型钢板屋面; 现用作生产车间, 维修、保养情况一般, 属基本完好房。	
6	全幢	731.8	彩钢棚, 总层数为 1 层, 层高约 9.5 米, 砼墙, 局部钢板外墙, 钢屋架, 钢板屋面, 现用作生产车间, 维修、保养情况一般, 属基本完好房。	

(2) 未见证房屋配套附属设施

幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	配套设施基本情况	建筑物现状图

4	209.1	框架，水泥柱、顶板，无墙体、无门窗，高约 5.2 米，配套辅助设施。	
7	11.3	彩钢房，屋内附属设施，高约 4.8 米。	
8	11.8	彩钢房，屋内附属设施，高约 3 米。	
9	12.3	彩钢房，屋内附属设施，高约 4.8 米。	
10	109.6	彩钢房，屋内附属设施，高约 4.3 米。	
11	105.6	钢框架，生产设备配套辅助设施，1-2 层高约 4.7 米。	



12	4.1	简易彩钢棚配套辅助设施，高约 2.9 米。	
13	30.3	彩钢板活动板房，铝合金窗，总层数为 2 层，室外楼梯，1 层层高约 2.6 米，2 层约 2.3 米。	

## 五、价值时点

本次估价价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2021 年 3 月 9 日。

## 六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为重置现值。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市青浦区赵屯镇香大路 199 号工业建筑物及附属设施（证载 10 幢、20 幢房屋类型为工厂，结构为混合 2；未见证房屋建筑物为 1 幢、2 幢、3 幢为砖混结构，5 幢、6 幢、7 幢为彩钢棚，8 幢、9 幢、10 幢、12 幢、13 幢为简易结构，4 幢及 11 幢为框架；建筑面积合计为 5196.9 平方米）于价值时点（2021 年 3 月 9 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及附属设施价值。该价值指重置现值，即重置成本减去折旧额。本次估价结果中包含估价对象建筑物室内固定装修价值及场地内附属设施价值，不包含建筑物所占范围内的集体批准土地使用权及室内生产设施设备价值。