

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海国衡房地产估价有限公司		资质等级	一级
	项目名称	上海市松江区九亭镇寅青路659号涉执房地产 处置司法评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	报告编号	沪国衡估字(2022)第0103号		出具报告日期	2022年07月18日
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	汪佳洁	签字估价师(二)	顾娟
	其他估价师				
	法定代表人	谈勇			
	合作方				
委托方	上海市松江区人民法院				
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 松江区 九亭镇寅青路659号			
	估价对象	土地面积	8421平方米	建筑面积	9280.95平方米
	居住类				
	非居住类	工厂			
估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2022年07月12日			
	评估总价	55522000(元) 本报告提供的价格为估价对象见证房地产(产证登记建筑面积合计 8347.42平方米)的市场价值和未见证房屋(933.53平方米)建筑物重置成本结合成新			
	评估单价	见证房地产平均单价6550元/平方米;未见证房屋平均单价907元/平方米			

房地产估价报告

估价报告编号：沪国衡估字（2022）第 0103 号

估价项目名称：上海市松江区九亭镇寅青路 659 号
涉执房地产处置司法评估

估价委托人：上海市松江区人民法院

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：顾娟 3120040089 汪佳洁 3120190028

估价报告出具日期：二〇二二年七月十八日

致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》、《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，对上海市松江区九亭镇寅青路 659 号房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市松江区人民法院受理的（2021）沪 0117 执 5502 号一案，上海市松江区人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为上海市松江区九亭镇寅青路 659 号现状房地产。

根据估价师于上海市松江区自然资源确权登记事务中心查阅到的《上海市不动产登记簿》显示，估价对象权利人为上海凯沐实业有限公司，土地性质为国有出让土地，土地使用期限为 2005-8-16 至 2055-8-15 止，土地用途为工业用地，房屋类型均为工厂，产证登记土地使用权面积为 8421.00 平方米，产证登记房屋建筑面积合计为 8347.42 平方米。

各幢产证登记房屋的建筑面积、房屋类型等请见下表：

序号	房屋地址 (寅青路 659 号)	建筑面积 (m ²)	房屋类型	总层数
1	幢号 1	4173.71	工厂	2
2	幢号 2	4173.71	工厂	2
	合 计	8347.42		

根据估价师现场查勘，估价对象厂区范围内另有未见证房屋 5 幢。估价委托人未提供未见证建筑物建筑面积的相关资料，根据估价师现场丈量，估价对象未见证建筑物建筑面积合计为 933.53 平方米，其中约 451 平方米位于宗地红线外。根据估价委托人要求，本次评估的估价结果包括未见证建筑物的重置成本结合成新。

三、价值时点

经与估价委托人沟通确认，本次评估价值时点为2022年7月12日。

四、价值类型

见证房地产的市场价值和未见证房屋建筑物重置成本结合成新。

五、估价方法

本报告采用成本法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市上海市松江区九亭镇寅青路659号房地产于价值时点2022年7月12日的现状价值为：

总 价 格：人民币伍仟伍佰伍拾贰万贰仟元整

(RMB 55,522,000 元)

详见下表：



项目名称		建筑面积	总价格 (万元)	折合单位建筑面积 单价(元/m ²)
寅青路 659 号	见证房地产	8347.42 m ²	5467.56	6550
	未见证建筑物	933.53 m ² , 其中约451 m ² 位于 宗地红线外	84.64	907
合计		9280.95 m ²	5552.2	

七、特别提示

1、估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价报告提供的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、在本估价报告使用期限内，估价报告或估价结果未使用之前，如估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

4、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不相一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或变卖时的相应状况不一致。如发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

5、估价对象相关当事人、利害关系人收到本报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、估价委托人未提供未见证建筑物建筑面积的相关资料。本报告中未见证建筑物的建筑面积由估价师按照国家有关部门颁布的建筑面积计算规则现场丈量实测所得。如上述数据与政府有关部门实测数据不一致，以政府有关部门实测数据为准，评估结果亦应做相应的调整。

7、本报告提供的估价结果包含估价对象所在厂区内未见证建筑物（建筑面积 933.53 平方米，其中约 451 平方米位于宗地红线外）重置成本结合成新。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。

8、本公司国家注册房地产估价师汪佳洁于 2021 年 10 月 22 日对估价对象进行了现场查勘。经与估价委托人沟通确认，本次评估价值时点为 2022 年 7 月 12 日。本次评估假设估价对象于价值时点 2022 年 7 月 12 日的建筑物状况与现场查勘日的建筑物状况一致。

上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人：谈勇

二〇二二年七月十八日

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

- 1、 委托单位：上海市松江区人民法院
- 2、 联系地址：松江区乐都路 317 号
- 3、 联系人：金贤
- 4、 联系电话：67735240

二、 房地产估价机构

- 1、 机构名称：上海国衡房地产估价有限公司
- 2、 办公地址：上海市浦东新区浦东大道 1868 号 9 楼
- 3、 法定代表人：谈勇
- 4、 备案等级：一级
- 5、 证书编号：沪建房估证字[2019]23 号
- 6、 证书有效期限：2019 年 7 月 20 日至 2022 年 7 月 19 日
- 7、 统一社会信用代码：913101101338007304
- 8、 联系电话：（8621）-58755972
- 9、 联系人：汪佳洁

三、 估价目的

因上海市松江区人民法院受理的（2021）沪 0117 执 5502 号一案，上海市松江区人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、 估价对象

1、 估价对象范围

本次评估的估价对象为上海市松江区九亭镇寅青路 659 号产证登记建筑物及相应的土地使用权、包括厂区内构筑物及室内不可移动的装修残值。应估价委托人要求，本次评估包含未见证建筑物。估价对象宗地面积 8421.00 平方米，产证登记建筑面积合计为 8347.42 平方米，未见证

建筑面积合计 933.53 平方米，其中约 451 平方米位于宗地红线外。

2、房地产概况

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象登记状况如下：

(1) 房屋登记状况

房屋坐落	幢号	部位	面积 (m ²)	房屋类型	房屋结构	所有权来源	竣工日期	房屋用途	总层数
松江区九亭镇寅青路 659 号	659 号 1 幢	全幢	4173.71	工厂	钢混	新建	2003 年	厂房	2
松江区九亭镇寅青路 659 号	659 号 2 幢	全幢	4173.71	工厂	钢混	新建	2003 年	厂房	2

(2) 土地登记状况

土地宗地号：松江区九亭镇 5 街坊 232/3 丘

使用期限：2005-8-16 至 2055-8-15 止

土地权属性质：国有建设用地使用权

使用权取得方式：出让

土地用途：工业用地

宗地（丘）面积：8421.00 平方米

使用权面积：8421.00 平方米

3、房地产权利状况

根据《上海市不动产登记簿》显示，估价对象土地为国有土地，土地使用权人及房屋所有权人为上海凯沐实业有限公司。估价对象房地产权证号为沪（2018）松字不动产权第 002492 号。

根据上海市松江区自然资源确权登记事务中心出具的《上海市不动产登记簿》显示，估价对象存在房地产抵押状况和房地产权利限制状况，无资料显示其存有租赁状况、用益物权及其占有使用情况等情况。本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估不考虑房地产抵押担保状况、房地产权利限制状况及其他优先受偿权对房地产价格的影响，且在无估价委托人出具有关说明或提供相关资料的情况下，本次评估假设估价对象无租赁状况、用益物权及其占有使用

情况。

截止价值时点，根据估价师现场查勘，估价对象现处于正常使用状态。根据现有资料，无法确认估价对象存有租赁情况。经与估价委托人沟通后确认，故本次评估不考虑租约限制对房地产价格的影响。

4、房地产利用现状

估价对象房屋类型为工厂，截至价值时点，根据估价师现场查勘，估价对象目前处于正常使用状态。

5、土地状况

估价对象所在土地东临寅青路，南临空地，西临空地、北近沧泾路，属松江区九亭镇。估价对象所在地块宗地号为松江区九亭镇 5 街坊 232/3 丘，土地用途为工业用地，土地等级为上海市工业七级（根据 2020 年基准地价），宗地丘面积为 8421.00 平方米，土地使用期限为 2005-8-16 至 2055-8-15 止。土地总体形状规则，地势平坦，土地开发完善，达到五通水平（通上水、通下水、通电、通路、通讯）。

6、建筑物现状

估价对象为上海市松江区九亭镇寅青路 659 号房地产，根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象见证建筑物面积共 8347.42 平方米，登记总层数为 2 层，房屋结构为钢混，房屋类型为工厂，竣工于 2003 年。截至价值时点（2022 年 7 月 12 日），根据估价师现场查勘，估价对象厂区范围内另有未见证房屋 5 幢。估价委托人未提供未见证建筑物建筑面积的相关资料，根据估价师现场丈量，估价对象未见证建筑物建筑面积合计为 933.53 平方米，其中约 451 平方米位于宗地红线外。

建筑物现状情况如下：

见证建筑物											
房屋名称	结构	屋面	檐高(m)	总层数	墙体	楼面	地面	门管	建筑面积 (㎡)	竣工日期	备注
1幢	钢混	彩钢夹芯板	约10	2	砖墙	现浇	砂地坪	卷帘门、塑 钢管	4173.71	2003	办公区域装修有拼花木地板、装饰墙 板、工艺吊顶、大理石操作台、吊 钩、卫生间设施、瓷磚地 砖、吊顶、墙纸、工艺木 门等； 车间区域装修有环氧地 坪、隔 层、彩钢夹芯板隔 断、玻璃隔 断、卫生设施等
2幢	钢混	彩钢夹芯板	约10	2	砖墙	现浇	砂地坪	卷帘门、塑 钢管	4173.71	2003	装修有夹板隔断、石膏板隔断、 隔层、环氧地坪、卫生设施、货 梯等
未见证建筑物											
房屋名称	结构	屋面	檐高(m)	总层数	墙体	楼面	地面	门管	建筑面积 (㎡)	备注	
门卫	混合	平頂	约2.7	1	砖墙	/	砂地坪	塑钢门管	32.02	装修有涂料、橱柜等	
配电房	混合	平頂	约4.7	1	砖墙	/	砂地坪	塑钢门管	84.53	装修有涂料等	
搭建1	混合	平頂	约3.6	1	砖墙	/	砂地坪	彩钢铁门	164.4		
搭建2	混合	平頂	约3.6	1	砖墙	/	砂地坪	铁门	255.26		
搭建3	混合	彩钢夹芯板	约3.7	1	砖墙	/	砂地坪	塑钢管	397.32		