



# 上海玻璃厂被执行拍卖资产涉及的 部分住宅房地产资产评估报告

沪申威评报字（2020）第0092号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

### 一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人为上海玻璃厂，产权持有人为上海玻璃厂，报告使用人为委托人及其上级主管部门、上海市浦东新区人民法院、法律法规规定的相关政府职能部门。

### 二、 评估目的

为委托人以非货币资产偿还债务而被执行拍卖资产价值提供参考依据。

### 三、 评估对象和评估范围

（一）本次资产评估的对象是上海玻璃厂被执行拍卖资产涉及的部分房地产。

（二）本次资产评估的范围是上海玻璃厂被执行拍卖资产涉及的上海市闸北区洛川东路8号全幢以及洛川东路20号101室、102室、103室四套住宅房地产（房屋建筑面积合计为568.91平方米）。

### 四、 价值类型

市场价值类型

### 五、 评估基准日

2020年2月29日

### 六、 评估方法

采用市场法、收益法



## 七、评估结论

本次评估选取市场法评估结论，具体结论如下：在假设条件成立的前提下，上海玻璃厂委托评估的上海市闸北区洛川东路 8 号全幢等四套住宅房地产（房屋建筑面积合计为 568.91 平方米）在评估基准日 2020 年 2 月 29 日房地产的评估值为 33,942,744.00 元，大写人民币：叁仟叁佰玖拾肆万贰仟柒佰肆拾肆元整，分套房地产评估价值明细如下表：

序号	权利证明号	权利人	估价对象	房屋类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	备注
1	沪房地闸字(2010)第 002201 号	上海玻璃厂	上海市闸北区洛川东路 8 号全幢住宅房地产	公寓	458.30	59,493.00	27,265,551.00	该评估结果已包含相对应土地使用权价值
2	沪房地闸字(2010)第 002201 号	上海玻璃厂	上海市闸北区洛川东路 20 号 101 室住宅房地产	公寓	38.72	60,367.00	2,337,410.00	该评估结果已包含相对应土地使用权价值
3	沪房地闸字(2010)第 002201 号	上海玻璃厂	上海市闸北区洛川东路 20 号 102 室住宅房地产	公寓	36.81	60,367.00	2,222,109.00	该评估结果已包含相对应土地使用权价值
4	沪房地闸字(2010)第 002201 号	上海玻璃厂	上海市闸北区洛川东路 20 号 103 室住宅房地产	公寓	35.08	60,367.00	2,117,674.00	该评估结果已包含相对应土地使用权价值
合计					568.91	59,663.00	33,942,744.00	

评估报告使用有效期为一年，即在 2020 年 2 月 29 日到 2021 年 2 月 28 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的参考依据。

## 八、重大特别事项

1、根据委托人提供的沪房地闸字（2010）第 002201 号《上海市房地产权证》记载上海市闸北区北宝兴路 118 号底层等四十一套住宅房地产土地使用权取得方式为（国有）划拨，房屋类型为公寓；另据评估人员现场勘察和《上海市住房调配通知单》、《住房调配单》记载以及委托人确认上海市闸北区北宝兴路 118 号底层等四十一套住宅房地产系（国有）划拨住宅用地上执行政府规定租金标准的公有出租房屋，使用权归公有房屋承租人，上海市闸北区北宝兴路 118 号底层等四十一套住宅房地产不列入此次评估范围，提请评估报告使用人关注。

2、根据委托人提供的沪房地闸字（2010）第 002201 号《上海市房地产权证》记载评估对象上海市闸北区洛川东路 8 号全幢等四套住宅房地产土地使用权取得方式为（国有）划拨，房屋类型为公寓。



根据上海市《关于内销商品住房种类归并的若干规定》中有关房地产权证由黄证向绿证归并的相关规定，“除花园住宅、部队住房和按照市政府制定的租金标准出租的公有住房外，普通内销商品住房、侨汇房、经济适用住房、职工已购公有住房和其他划拨土地上的住房，已取得房地产权证或房屋所有权证的，视作绿色房地产权证”。由此确定，上海市的普通住宅房地产在转让时，即便是划拨土地，也不需要再缴纳土地出让金，应视作完全产权下的房地产。故本次评估上述房地产视作（国有）出让住宅用地上的房地产进行评估，提请评估报告使用人关注。

3、根据沪房地闸字（2010）第002201号《上海市房地产权证》记载以及据评估人员现场勘察、委托人确认评估对象上海市闸北区洛川东路8号全幢住宅房地产现状室内已按照办公格局进行分割使用、但分层房地产权未做分割登记，本次评估不考虑未来按照住宅法定用途室内厨卫、客厅、卧室等隔墙恢复费用，提请评估报告使用人关注。

4、根据沪房地闸字（2010）第002201号《上海市房地产权证》记载上海市闸北区洛川东路8号全幢住宅房地产地上总层数为6层，但据评估人员现场勘察、委托人确认上海市闸北区洛川东路8号全幢住宅房地产现状实际地上总层数为5层，提请评估报告使用人关注。

5、根据沪房地闸字（2010）第002201号《上海市房地产权证》记载以及据评估人员现场勘察、委托人确认上海市闸北区洛川东路8号全幢等四套住宅房地产另有门牌地址北宝兴路136号、138号，提请评估报告使用人关注。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告提出日期为2020年4月30日。