

执行案号：(2023)粤0491执2153号

案件联系人：李文杰

联系电话：0756-2296779

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：上海市青浦区沪青平公路3938弄43号房地产  
市场价格评估

估价委托人：横琴粤澳深度合作区人民法院

房地产估价机构：广东仁合土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈文升（注册证书编号：4420180057）

何遵龙（注册证书编号：4419980112）

估价报告出具日期：2024年02月06日

估价报告编号：粤仁合估字第2024AF001号

地址：珠海市吉大石花西路17号、19号二层

电话：0756-3368301、3330817

## 致估价委托人函

横琴粤澳深度合作区人民法院：

承蒙委托，我公司对江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司拥有的位于上海市青浦区沪青平公路3938弄43号房地产市场价格进行评估，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。

我公司估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法、收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2024年01月31日的市场价格为¥22,296,348元，大写人民币贰仟贰佰贰拾玖万陆仟叁佰肆拾捌元整。详见《房地产市场价格评估结果汇总表》

房地产市场价格评估结果汇总表

项目名称	产权证号	权利人	房屋用途	竣工日期	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
上海市青浦区沪青平公路3938弄43号	沪(2021)青字不动产权第032730号	江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司	厂房	2014年	1506.51	14,800	22,296,348

特别提示：

1、本次估价对象财产范围包括上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权及房屋内部装修，但不包括动产、债权债务、特殊经营权等其他财产或权益。

2、根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》（查询时间2024年01月31日）记载，估价对象已被查封；本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响。

3、根据估价师及委托方于现场勘察时物业管理方告知，估价对象存在欠缴费用，具体包括物业费81351.54元和电费及违约金238.07元。因委托方无书面明确该欠缴税金及相关费用是否从财产处置价款中扣除，本次评估未考虑欠缴税金及相关费用的影响，上述评估结果未包含欠缴费用，提请报告使用人注意。

4、本次估价结果为市场价格，因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估以转让人和受让人各自负担相关交易税费为估价前提。

5、根据园区招商中心口头说明，估价对象属于移动智地产业园区，该园区属于长三角一体化示范区，对买受人有政策要求。因相关人员并无提供具体政策文件资料，故具体购置条件要求需与园区招商中心确认，提请报告使用者注意。

6、本次估价结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

7、为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

法定代表人：



广东仁合土地房地产与资产评估有限公司

二〇二四年二月六日



# 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
一、估价假设条件 .....	5
二、估价报告使用限制及特别提示 .....	6
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	17
十一、注册房地产估价师 .....	17
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
附    件 .....	19

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

3、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

4、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### (一) 一般性假设

1、估价委托人对其提供的《上海市不动产登记簿》复印件（见附件）的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定查询结果是合法、真实、准确、完整。若由于估价委托人提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实，估价委托人应负完全责任。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《上海市不动产登记簿》记载的建筑面积大体相当，评估时我们以《上海市不动产登记簿》所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部门的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、

权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7、委托方未告知估价对象的租赁权、用益物权及占有使用情况，我司经过尽职调查后发现估价对象于价值时点室内为毛坯，现状空置，由于未能获取租赁合同等相关资料，本次估价不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

8、根据估价师及委托方于现场勘察时物业管理方告知，估价对象存在欠缴费用，具体包括物业费81351.54元和电费及违约金238.07元。因委托方无书面明确该欠缴税金及相关费用是否从财产处置价款中扣除，本次评估未考虑欠缴税金及相关费用的影响，上述评估结果未包含欠缴费用，提请报告使用人注意。

#### （二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

本次估价结果不考虑估价对象已被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权等因素对估价结果的影响。

#### （四）不相一致假设

本次评估，估价对象实际用途（商务办公）与登记用途（厂房）不一致的，因属于现行政策允许（已独立办证），故本次评估按实际用途进行评估，提请报告使用者关注按照实际用途持续使用可能存在的相应风险。

#### （五）依据不足假设

本次评估，估价委托人仅提供了《上海市不动产登记簿》，并无提供估价对象的不动产权证或其他相关资料，故本次评估以我司承接该案件时所获取资料作为评估依据，特此说明。

### 二、估价报告使用限制及特别提示

（一）本估价报告应按照国家法律法规和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用；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。

(二) 本估价报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

(四) 人民法院并无书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否需要从财产处置价款中扣除，因而本报告估价结果未考虑前述涉及的相关财产处置费用及其对评估结果的影响。

(五) 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件下、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

(六) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日2024年02月06日起为壹年。若报告使用期限内，估价报告未使用之前，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价才会使用。

(七) 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(八) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(九) 本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。



# 估价结果报告

一、估价委托人：横琴粤澳深度合作区人民法院

案件联系人：李文杰

联系电话：0756-2296779

联系地址：横琴粤澳深度合作区港澳大道2333号9栋10楼横琴粤澳深度合作区人民法院执行局

二、房地产估价机构：广东仁合土地房地产与资产评估有限公司

房地产评估资格：粤房估备字壹0300007

土地评估资格：A202444043

法定代表人：何遵龙

地址：珠海市吉大石花西路17号、19号二层

三、估价目的：

横琴粤澳深度合作区人民法院委托广东仁合土地房地产与资产评估有限公司对估价对象进行评估，估价目的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、估价对象财产范围

本次评估估价对象为江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司名下拥有的位于上海市青浦区沪青平公路3938弄43号房地产。财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权及房屋内部装修，但不包括动产、债权债务、特殊经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

①估价对象产权登记情况

(1)、估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》记载：房屋坐落于上海市青浦区沪青平公路3938弄43号，部位为全幢，房地产权证号为沪

(2021)青字不动产权第032730号，权利人为江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司，单独所有。

(2)、房屋所有权来源为其他，房屋用途为厂房，建筑面积为1506.51平方米，其中地下建筑面积为0.00平方米。

(3)、土地使用权性质及来源为国有出让土地，宗地面积为155506.00平方米，土地使用期限从2011年04月06日至2061年04月05日止，土地用途为工业用地，土地开发程度为五通一平。

### ② 估价对象建筑物基本状况

估价对象所在楼宇为5层钢混结构建筑物，建成于2014年，为移动智地产业园区独栋商务办公建筑，于价值时点现状空置，楼宇内设1部电梯，首层层高约4.5米，2-5层层高约3.6米，该栋建筑物无地下室，可透过缝隙远眺园区湖景，南北向，室内通风、采光条件较好。

建筑物外墙面为外墙砖，室内装修为毛坯；配备基础消防设施，水电路管线等预埋；房屋质量、维护保养较好。

### ③ 估价对象区位状况

房地坐落		上海市青浦区沪青平公路 3938 弄 43 号
位置 状况	坐落	位于沪青平公路北侧
	方位	东：厂区，南：沪青平公路，西：崧华路，北：崧秀路
	与重要场所距离	距离上海虹桥机场约 18 公里
	临街（路）状况	临沪青平公路、崧华路、崧秀路等，临路状况较优
	居住聚集度	周边有崧泽华城、巷佳华苑、合生御庭园等住宅小区，住宅氛围一般，居住聚集度一般
交通 状况	道路状况	周边有沪青平公路、崧华路、崧秀路等，路网较密集、交通通达度较高
	出入可利用交通工具	估价对象距离“沪青平公路崧华路”公交站较近，该站有 851 路、青黄专线、青浦 25 路、上青线等多路公交车，公交线路数量一般，乘坐其余交通工具较方便；距离地铁 17 号线“赵巷站”约 18 公里，交通便捷度较高
	交通管制情况	无交通管制

	停车方便程度	园区设有露天及地下停车场，停车位较充足，停车便利度较高
外部 配套 设施 状况	基础设施	基础设施已达到“五通”，周边基础设施较完善
	公共服务配套	区域内有青浦区东湖中学、青浦区教师进修学院附属小学、崧润幼儿园、宝龙广场、中山医院青浦分院、赵巷公园等，公共服务配套设施完善度较好
周边 环境 状况	自然环境	周边道路清洁，卫生清洁状况较好；无明显污染源；环境治理及空气质量较好
	人文环境	周边居住的居民素质较好，治安状况较好
区位优势度分析		综合分析估价对象位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象区位整体较好，对估价对象的价值产生有利影响

#### ④移动智地产业园区情况简介

移动智地产业园是位于“长三角数字干线”上的特色产业园区，大虹桥总部基地，享受长三角一体化示范区、青浦新城及张江高新区青浦园的政策叠加效应，是集绿色生态办公、科研开发、商务交流于一体的移动互联网产业总部基地，同时也是上海市挂牌企业总部试点基地和十二五规划重点项目。该基地占地约15万平方米，总建筑面积达到35万平方米。这里以独栋商务办公建筑和相关配套设施为主，为各类高科技、高效率、高增长型企业提供国内外发展的事业平台，为园区企业提供全生命周期、全价值链的服务，致力于打造长三角一体化示范区数字经济双创孵化基地。

移动智地位于青浦新城沪青平公路3938弄，交通较为便利。周边环绕着虹桥国际枢纽、国家会展中心、赵巷国际商务区、青浦中心城区、朱家角旅游区及淀山湖风景区等重要配套设施，同时多条高速和地铁17号线贯穿其中，为企业提供了便捷的交通条件。园区配套专业化物业管理（戴德梁行物业管理有限公司提供物业服务，物业费为8元/月/平方米）、一站式企业服务和产业创新孵化器等。

#### ⑤估价对象他项权利设立情况

至价值时点，估价对象已被查封，本次评估为涉执房地产处置司法评估，本次评估不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价

结果的影响。

委托方未告知估价对象的租赁权、用益物权及占有使用情况，我司经过尽职调查后发现估价对象于价值时点室内为毛坯，现状空置，由于未能获取租赁合同等相关资料，本次估价不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

除此之外，于价值时点未发现估价对象有其他他项权利记载。

## 五、价值时点：

本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即2024年01月31日。

## 六、价值类型：

### （一）价值类型

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

### （二）价值定义

房地产市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机

构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 2、合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

## 3、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

#### 4、替代原则

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

#### 5、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

### 八、估价依据：

#### （一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年9月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 7、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局2016年第16号）、《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2006〕16号，2006年11月20日起施行）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2019年1月3日起施行）；

**（二）估价采用的有关估价标准**

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）。

**（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料（以下资料为复印件）**

- 1、《评估委托书》；
- 2、《上海市不动产登记簿》。

**（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料**

- 1、评估人员现场勘察获得的估价对象实况资料；
- 2、上海市青浦区房地产市场租售价格调查资料及相关信息。

## 九、估价方法

### 1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），经过反复研究和综合考虑，选取比较法及收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。



可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为工业（商务办公建筑），周边商务办公物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

## 2、本次选用估价方法定义及基本公式

(1) 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本计算公式如下：

比较价值（单价）=可比实例建立比较基础后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地

产价格的估价方法。本次评估其计算公式为：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^{n1}] + [A(1+g)^{(n1-1)}] / Y / (1+Y)^{n1} \times [1 - 1/(1+Y)^{n2}]$$

其中：V-表示房地产收益价格； A-表示房地产第1年净收益；

Y-表示房地产报酬率； g-表示收益年递增率；

n1-表示房地产的递增收益期；

n2-表示房地产的第n1年后租金固定至期末的收益期。

3、估价测算的简要内容：

(1) 运用比较法求取估价对象的比较价值。

(2) 运用收益法求取估价对象的收益价值。

(3) 分析上述两种方法求取的房地产价值结果，确定估价对象房地产市场价格。

十、估价结果：

我公司估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法、收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2024年01月31日的市场价格为¥22,296,348元，大写人民币贰仟贰佰贰拾玖万陆仟叁佰肆拾捌元整。

详见《房地产市场价格评估结果汇总表》

房地产市场价格评估结果汇总表

项目名称	产权证号	权利人	房屋用途	竣工日期	建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)
上海市青浦区沪青平公路3938弄43号	沪(2021)青字不动产权第032730号	江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司	厂房	2014年	1506.51	14,800	22,296,348

十一、注册房地产估价师：陈文升 何遵龙

姓名	注册号	签名	签名日期
陈文升	 4420180057		2024年02月06日
何遵龙	 4419980112		2024年02月06日

十二、实地查勘期：

二〇二四年一月三十一日。

十三、估价作业期：

二〇二四年一月三十一日至二〇二四年二月六日止。

## 附 件

1、估价对象位置示意图及相关照片；

（以下均为复印件）

2、《评估委托书》；

3、《上海市不动产登记簿》；

4、估价机构营业执照；

5、估价机构和估价人员的资格证明。





图-1



图-2



图-3



图-4



图-5



图-6



图-7



图-8

上海市青浦区沪青平公路3938弄43号





图-9



图-10



图-11



图-12



图-13



图-14

上海市青浦区沪青平公路3938弄43号

# 横琴粤澳深度合作区人民法院 评估委托书

(2023)粤0491执2153号(委评)

珠海仁合土地房地产和资产评估有限公司:

我院受理横琴华通金融租赁有限公司与深圳市合力泰光电有限公司、合力泰科技股份有限公司、江西合力泰科技有限公司融资租赁合同纠纷一案, 本院拟对以下内容进行评估。根据有关规定, 特委托贵单位进行评估, 请派有资质的人员进行评估并出具书面评估结论, 并在评估结论书上签名或盖章。有关评估结论书, 请在30日内送递我院(评估结论书一式三份)。请你单位在收到委托材料后, 如需补充提交相关材料, 请书面函复本院。在确定评估费用后向本院出具缴纳评估费用通知书, 并明确缴纳评估费用期限。

评估内容: 对江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司名下位于上海市青浦区沪青平公路3938弄43号的房屋及土地[权证号: 沪(2021)青字不动产权第032730号]的不动产进行价值评估



二〇二四年一月十一日



案件联系人：李文杰，电话：0756-2296779，联系地址：横琴粤澳深度合作区港澳大道 2333 号 9 栋 10 楼横琴粤澳深度合作区人民法院执行局，邮编：519031。

# 上海市不动产登记簿

## 特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权、宅基地12类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202332319856

房屋坐落	青浦区沪青平公路3938弄43号		
幢号	43号	部位	全幢
建筑面积	1506.51	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	工厂	房屋结构	钢混
所有权来源	其他	竣工日期	2014年
房屋用途	厂房	总层数	5
权利人	江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2021)青字不动产权第032730号		
受理日期	2021-09-02	核准日期	2021-09-02
备注			

打印日期: 2023年12月11日 15点00分13秒

# 上海市不动产登记簿

## 特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权、宅基地12类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202332319857

土地坐落	青浦区沪青平公路3938弄43号		
土地宗地号	青浦区赵巷镇8街坊10/6丘		
使用期限	2011-04-06至2061-04-05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	155506.00	使用权面积	155506.09
独用面积		分摊面积	296.70
权利人	江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2021)青字不动产权第032730号		
受理日期	2021-09-02	核准日期	2021-09-02
备注			

打印日期: 2023年12月11日 15点00分13秒

# 上海市不动产登记簿

## 特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权、宅基地12类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房地产权利限制状况信息

NO.202332319858

房地产坐落	青浦区沪青平公路3938弄43号全幢		
幢号	43号	部位	全幢
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2023) 粤0491执2153号
限制方式	正式查封	登记证明号	
限制人	横琴粤澳深度合作区人民法院		
限制原因	根据 (2023) 粤0491执2153号, 予以查封。		
限制期限	2023-12-11 至 2026-12-10		
受理日期	2023-12-11		
备注			

打印日期: 2023年12月11日 15点00分13秒

## 上海市不动产登记簿

### 特别告知:

1. 申请人本次申请查询房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息, 经登记信息系统查询共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查询登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

NO.202400899595

房屋坐落	青浦区沪青平公路3938弄43号		
幢号	43号	部位	全幢
建筑面积	1506.51	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	工厂	房屋结构	钢混
所有权来源	其他	竣工日期	2014年
房屋用途	厂房	总层数	2层
权利人	江西合力泰科技有限公司上海普匠智能科技分公司 专用章		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2021)青字不动产权第032730号		
受理日期	2021-09-02	核准日期	2021-09-02
备注			

打印日期: 2024年01月31日 16点24分50秒



# 上海市不动产登记簿

## 特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息, 经登记信息系统查询共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

NO.202400898596

土地坐落	青浦区沪青平公路3938弄43号		
土地宗地号	青浦区赵巷镇8街坊10/6丘		
使用期限	2011-04-06至2061-04-05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	155506.00	使用权面积	155506.09
独用面积		分摊面积	296.70
权利人	江西合力泰科技有限公司上海普臣智能科技有限公司分公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2021)青字不动产权第032730号		
受理日期	2021-09-02	核准日期	2021-09-02
备注			

打印日期: 2024年01月31日 16点24分50秒



## 上海市不动产登记簿

**特别告知**  
 1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权11类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。  
 2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房地产权利限制状况信息

NO.202400899597

房地产坐落	青浦区沪青平公路3938弄43号全幢		
幢号	43号	部位	全幢
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2023) 青0491执2153号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2023)青字不动产证明第19506343号
限制人	横琴粤澳深度合作区人民法院		
限制原因	根据(2023) 青0491执2153号，予以查封。		
限制期限	2023-12-11 至 2026-12-10		
受理日期	2023-12-11		
备注			
房地产坐落	青浦区沪青平公路3938弄43号全幢		
幢号	43号	部位	全幢
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2023) 赣01执保213号之三
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2023)青字不动产证明第19506853号
限制人	江西省南昌市中级人民法院		
限制原因	根据(2023) 赣01执保213号之三，予以查封。		
限制期限	查封期限自转为正式查封(预查封)之日起三年		
受理日期	2023-12-15		
备注			

打印日期: 2024年01月30日 16时24分50秒





统一社会信用代码  
91440400755627653E

# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息



名称 广东仁合土地房地产与资产评估有限公司 法定代表人 何遵龙  
商事主体类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2003年10月27日  
住所 珠海市吉大石花西路17号、19号二层

## 重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围在章程中载明(其中合伙企业的经营范围在合伙协议中载明, 个人独资企业和个体工商户的经营范围在设立登记申请书中载明), 经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 外商投资企业(机构)、海关管理企业应于每年1月1日至6月30日、其他商事主体应于每年的成立周年之日起两个月内提交上一年年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海) (网址: <http://sgs-zhuhai.gov.cn>) 或扫描执照上的二维码查询。



登记机关

2022





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0300007

企业名称：广东仁合土地房地产与资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440400755627653E

法定代表人：何遵龙

注册地址：吉大石花西路17号、19号二层

有效期：至2026年12月26日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年1月26日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00224674

姓名 / Full name

何遵龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420106196701205631

注册号 / Registration No.

4419980112

执业机构 / Employer

广东仁合土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-12-13

持证人签名 / Bearer's signature

何遵龙



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00224567

姓名 / Full name

陈文升

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440402198907109075

注册号 / Registration No.

4420180057

执业机构 / Employer

广东仁合土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-04-13

持证人签名 / Bearer's signature

陈文升

