

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第 3235 号]的委托，我对上海市奉贤区人民法院受理的(2016)沪 0120 执 6533 号一案所涉标的物“奉贤区上海市化学工业区 17 街坊 1/11 丘(含 1-3 幢规划房屋)在建工程”房地产(以下简称“估价对象”)市场价值按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

### (一) 估价目的

本次评估中设定的估价目的为：在建工程房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

### (二) 估价对象

估价对象为工业用途在建工程房地产，根据《上海市房地产权证》及《上海市不动产登记簿》记载，估价对象权利人为上海宏特新型碳材料有限公司，土地使用权取得方式为出让，用途为工业，宗地(丘)面

积为 37716.30 平方米，土地使用期限为 2011 年 5 月 13 日至 2061 年 5 月 12 日止；依据《建设工程规划许可证》规划建设房屋共 3 幢，建筑面积合计为 24543.01 平方米，各幢房屋明细详见下表：

幢号	建筑物名称	使用性质	层数	高度 (M)	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地下建筑面积	计容积率面积
1	综合楼	办公	3	14.05	6665.01	0	6665.01
2	主车间	工业仓储	1	13.3	17836	0	17836
3	门卫	其他	1	4.3	42	0	42
合计					24543.01		24543.01
构筑物名称		高度		基地尺寸		埋深	
消防集水池		2.45		193		2	
围墙		1.8		长度 782.7			

至价值时点，估价对象 2 幢主车间主体封顶，1 幢基础已经完成、框架柱浇筑尚未完成，3 幢门卫主体封顶，厂区内另有大门、道路、围墙等设施，红线内场地平整，通施工用水用电，2014 年停工至今。

### (三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 11 月 25 日。

### (四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价格。所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### (五) 估价方法

本次估价采用成本法，对土地使用权采用成本法和比较法进行测算。

### (六) 估价结果

在满足全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

房地产总价：¥ 74,056,000元

大写：人民币柒仟肆佰零伍万陆仟元整

折合计容建筑面积单价为3017元/平方米。

### (七) 特别提示

估价对象系停建的在建工程，由于估价委托人和当事人未提供关于估价对象的工程质量检测报告，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象在建工程已建部分建筑质量完好，并满足续建要求为前提。

估价对象厂房内机器设备不在本报告估价范围内，特此说明。

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司  
法定代表人：  
2016年12月15日