

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为上海市松江区墩峰路188弄6幢25号、7幢24号、8幢23号、9幢22号、10幢21号、11幢20号、12幢19号、13幢18号、14幢17号、15幢16号、50号房地产。所在物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海观锦商贸有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为一类工业用地，宗地号为松江区永丰街道5街坊58/3丘，估价对象所属宗地（丘）面积为104924.00平方米，土地使用期限自2005年11月18日至2055年11月17日止。估价对象房屋状况详见下表：

序号	幢号	部位	建筑面积 (M ²)	房屋结构	总层数	竣工日期
1	墩峰路188弄6幢25号	全幢	1570.68	钢混	3	2009年
2	墩峰路188弄7幢24号	全幢	2305.24	钢混	3	2009年
3	墩峰路188弄8幢23号	全幢	1615.97	钢混	3	2009年
4	墩峰路188弄9幢22号	全幢	1619.21	钢混	3	2009年

序号	幢号	部位	建筑面积 (M ²)	房屋结构	总层数	竣工日期
5	墩峰路 188 弄 10 幢 21 号	全幢	2261.26	钢混	3	2009 年
6	墩峰路 188 弄 11 幢 20 号	全幢	1334.68	钢混	3	2009 年
7	墩峰路 188 弄 12 幢 19 号	全幢	1156.25	钢混	1	2009 年
8	墩峰路 188 弄 13 幢 18 号	全幢	1532.81	钢混	3	2009 年
9	墩峰路 188 弄 14 幢 17 号	全幢	1531.60	钢混	3	2009 年
10	墩峰路 188 弄 15 幢 16 号	全幢	1570.68	钢混	3	2009 年
11	墩峰路 188 弄 50 号	全幢	129.49	混合 1	1	2008 年
	合计		16627.87			

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市第一中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：平安银行股份有限公司上海分行）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2016 年 10 月 17 日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用成本法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

（币种：人民币）

房地产价值总价：19497 万元

大写金额：壹亿玖仟肆佰玖拾柒万元整

建筑面积评估单价：11725 元/平方米



7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2017年2月28日起至2018年2月27日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一七年二月二十八日

