

## 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（2017）委房评第 93 号】的委托，我对上海市松江区人民法院受理的（2015）松执字第 5743 号一案所涉标的物“松江区富永路 766 弄 76 号”工业房地产（包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”）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》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：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

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象权利人为上海艺极楼梯有限公司，土地使用权来源为出让，用途为工业，土地面积为 23529 平方米，使用期限为 2005 年 3 月 26 日至 2055 年 3 月 25 日止；证载建筑物共有 5 幢，房屋类型均为工厂，总建筑面积为 12396.42 平方米。

### （三）价值时点

本次评估的价值时点为 2017 年 1 月 20 日。

#### （四）价值类型

本报告书提供的房屋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和收益法。

#### （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：人民币 65,150,000 元

（大写：陆仟伍佰壹拾伍万元）

折合建筑面积单价为 5,256 元/平方米

#### （七）特别提示

1、根据估价人员现场查勘，估价对象已出租，但委托方未提供《租赁合同》。经向委托方确认，本报告估价结果不考虑租约对房地产价值的影响。

2、估价对象证载共 5 幢建筑物，估价人员经现场查勘，厂区内另有多幢未见证建筑物，经向委托方确认，本报告估价结果不考虑未见证建筑物对房地产价值的影响。

3、根据委托司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第93号】的委托，涉案标的物为上海艺极楼梯有限公司名下位于上海市松江区富永路 766 弄 76 号 1-5 幢房产及其名下的上海市松江区松江 YF-04-017-C 号地