

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 1912 号]的委托，我对上海市静安区人民法院受理的(2016)沪 0106 执恢 305 号一案所涉标的物“上海市松江区中山街道三庄路 1、2 号全幢”工业房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称三庄路 1 号全幢为“估价对象①”、三庄路 2 号全幢为“估价对象②”)市场价值按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《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：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

估价对象为上海市松江区中山街道三庄路 1 号、2 号全幢工业房地产，估价对象权利人为上海盛泉置业有限公司，土地使用权来源为出让，土地用途为工业，包含总建筑面积 9435 平方米房屋所有权及总土地面积 12915 平方米土地使用权，根据《上海市房地产登记簿》记载，详见下表：

估价对象	①	②
房地产坐落	三庄路 1 号全幢	三庄路 2 号全幢
房地产权证号	沪房地松字(2004)第 000978 号	沪房地松字(2004)第 000979 号
权利人	上海盛泉置业有限公司	
权属性质	国有	国有
使用权来源	出让	出让
用途	工业	工业

土地状况	宗地号	松江区中山街道 34 街坊 32/4 丘	松江区中山街道 34 街坊 32/5 丘
	宗地面积	6871	6044
	独用面积	6871	6044
	分摊面积	---	---
	使用期限	2052 年 6 月 25 日止	2052 年 6 月 25 日止
房屋状况	部位	全幢	全幢
	建筑面积	4784 平方米	4651 平方米
	房屋类型	工厂	工厂
	结构	钢结构	钢结构
	总层数	2	2
	竣工日期	2003 年	2003 年

(三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2017 年 3 月 9 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、收益法进行评估。

(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：

总价：¥ 42,910,000 元

(大写：人民币肆仟贰佰玖拾壹万元整)

折合建筑面积平均单价为 4,548 元/平方米。

估价对象	建筑面积 (M ²)	单价 (元/M ²)	总价 (万元)
①	4784	4,613	2207
②	4651	4,481	2084

(七) 特别提示

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：
2017年3月31日



外委托人函.....

估价师声明.....

估价假设和限制条件.....

估价结果报告.....

一、估价委托人.....

二、房地产估价机构.....

三、估价目的.....

四、估价对象.....

五、价值时点..... 16

六、价值类型..... 16

七、估价原则..... 18

八、估价依据..... 18

九、估价方法..... 20

十、估价结果..... 21

十一、注册房地产估价师..... 22

十二、实地查勘期..... 22

十三、估价作业期..... 22

附一..... 23

1、委托司法鉴定书(复印件)

2、估价对象权属证明复印件(上海市房地产登记簿)

3、估价对象地理位置示意图

4、估价对象实物查勘照片

5、房地产估价机构企业法人营业执照(复印件)

6、房地产估价机构资质证书(复印件)

7、注册房地产估价师资质证书(复印件)