

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(2018)委房评第 2191 号]的委托，我对上海市奉贤区人民法院受理的(2018)沪 0120 执 3285 号一案所涉标的物“上海市奉贤区浦卫公路 8957 号”（以下简称“估价对象”）工业房地产的市场价值按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》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市奉贤区浦卫公路 8957 号工业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，房地产权利人为上海奉贤曙光输送机械厂，土地权属性质为国有，取得方式为出让，用途为工业，面积为 10561 平方米；证载房屋共 6 幢，类型均为工厂，建筑面积合计为 7243.99 平方米，各幢房屋明细详见下表：

房地产权证号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	层数	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	竣工日期
沪房地奉字 (2014)第 013041号	1幢	全幢	13.4	1	工厂	混合1	厂房	1986年
	2幢	全幢	809.2	2	工厂	混合1	厂房	1986年
	3幢	全幢	1293.05	2	工厂	混合1	厂房	1986年
	4幢	全幢	2241.18	2	工厂	钢混	厂房	1993年
	6幢	全幢	203.92	1	工厂	钢混	厂房	1992年
	7幢	全幢	2683.24	2	工厂	钢混	厂房	1992年

估价对象现状签有租约，租期至 2021 年 2 月 16 日止。

三、价值时点：2018 年 9 月 13 日。

四、价值类型：房地产市场价值。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：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如下：

总价：RMB 25,355,000元

(大写：人民币贰仟伍佰叁拾伍万伍仟元整)

折合建筑面积单价为3500元/平方米

七、特别提示

1 据估价师实地查勘，估价对象现状整体由上海媛缀包装材料有限公司租赁使用；根据相关当事人提供的《厂房租赁合同书》，并经估价委托人核实确认，该租约至 2021 年 2 月 16 日止，本次评估结果已考虑相关承租人权益对于房地产市场价格价值的影响。

2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人： 

2018 年 9 月 18 日