

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

本次评估范围为松江区九亭镇泗砖路103弄5号14幢、6号13幢、7号12幢、10号5幢、11号6幢、12号7幢、13号8幢、14号9幢、18号18幢、19号19幢、20号3幢、21号4幢、22号22幢、31号31幢、33号33幢、34号2幢、35号1幢、36号36幢、37号37幢、38号38幢全幢房地产。所在物业名称为“松江钢材城”，该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结构有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为工业，宗地号为松江区九亭镇6街坊88/1丘，所属宗地（丘）面积为205808.00平方米，土地使用期限自2005年9月30日至2055年9月29日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高4层，分别竣工于2002年、2009年。估价对象房屋类型为工厂，房屋用途为厂房，总建筑面积为62605.70

平方米(具体如下)。

序号	房地产权证号	地址	建筑面积(m ²)
1	松 2009038440	泗砖路 103 弄 5 号 14 幢全幢	2664.2
2	松 2009038443	泗砖路 103 弄 6 号 13 幢全幢	2664.2
3	松 2009038441	泗砖路 103 弄 7 号 12 幢全幢	2664.2
4	松 2009038440	泗砖路 103 弄 10 号 5 幢全幢	2742.96
5	松 2009038443	泗砖路 103 弄 11 号 6 幢全幢	2742.96
6	松 2009038443	泗砖路 103 弄 12 号 7 幢全幢	2742.96
7	松 2009038441	泗砖路 103 弄 13 号 8 幢全幢	2742.96
8	松 2009038441	泗砖路 103 弄 14 号 9 幢全幢	2742.96
9	松 2009038440	泗砖路 103 弄 18 号 18 幢全幢	4701.06
10	松 2009038443	泗砖路 103 弄 19 号 19 幢全幢	4701.06
11	松 2009038443	泗砖路 103 弄 20 号 3 幢全幢	4038.66
12	松 2009038441	泗砖路 103 弄 21 号 4 幢全幢	4038.66
13	松 2009038441	泗砖路 103 弄 22 号 22 幢全幢	4701.06
14	松 2009038441	泗砖路 103 弄 31 号 31 幢全幢	2314.48
15	松 2009038442	泗砖路 103 弄 33 号 33 幢全幢	2913.22
16	松 2009038442	泗砖路 103 弄 34 号 2 幢全幢	2674.59
17	松 2009038442	泗砖路 103 弄 35 号 1 幢全幢	2674.59
18	松 2009038442	泗砖路 103 弄 36 号 36 幢全幢	2913.22
19	松 2009038442	泗砖路 103 弄 37 号 37 幢全幢	2913.22
20	松 2009038443	泗砖路 103 弄 38 号 38 幢全幢	2314.48
合 计			62605.70

根据《上海市不动产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被浦东新区法院、深圳市罗湖区人民法院、松江法院、南昌市西湖区人民法院、黄浦法院、江西省南昌市中级人民法院、第一中级人民法院、福建省高级人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:深圳发展银行股份有限公司上海分行、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：2017年8月21日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

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：42272 万元

大写金额：肆亿贰仟贰佰柒拾贰万元整



地址	房屋类型	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
泗砖路 103 弄 5 号 14 幢全幢	工厂	2664.2	1807	6783
泗砖路 103 弄 6 号 13 幢全幢	工厂	2664.2	1807	6783
泗砖路 103 弄 7 号 12 幢全幢	工厂	2664.2	1807	6783
泗砖路 103 弄 10 号 5 幢全幢	工厂	2742.96	1861	6785
泗砖路 103 弄 11 号 6 幢全幢	工厂	2742.96	1861	6785
泗砖路 103 弄 12 号 7 幢全幢	工厂	2742.96	1861	6785
泗砖路 103 弄 13 号 8 幢全幢	工厂	2742.96	1861	6785
泗砖路 103 弄 14 号 9 幢全幢	工厂	2742.96	1861	6785
泗砖路 103 弄 18 号 18 幢全幢	工厂	4701.06	3124	6645
泗砖路 103 弄 19 号 19 幢全幢	工厂	4701.06	3124	6645
泗砖路 103 弄 20 号 3 幢全幢	工厂	4038.66	2670	6611
泗砖路 103 弄 21 号 4 幢全幢	工厂	4038.66	2670	6611
泗砖路 103 弄 22 号 22 幢全幢	工厂	4701.06	3124	6645
泗砖路 103 弄 31 号 31 幢全幢	工厂	2314.48	1609	6952
泗砖路 103 弄 33 号 33 幢全幢	工厂	2913.22	1996	6852

地址	房屋类型	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
泗砖路 103 弄 34 号 2 幢全幢	工厂	2674.59	1814	6782
泗砖路 103 弄 35 号 1 幢全幢	工厂	2674.59	1814	6782
泗砖路 103 弄 36 号 36 幢全幢	工厂	2913.22	1996	6852
泗砖路 103 弄 37 号 37 幢全幢	工厂	2913.22	1996	6852
泗砖路 103 弄 38 号 38 幢全幢	工厂	2314.48	1609	6952
合计		62605.70	42272	

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 11 月 24 日起至 2018 年 11 月 23 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：二〇一七年十一月二十四日