

## 关于上海市松江区鼎盛路855号1-10幢房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2017)函字第1366号

上海市第二中级人民法院：

我公司于2016年5月9日接受上海市高级人民法院的委托【沪高法(2016)委房评第1143号】，对贵院受理的(2016)沪02执74号一案所涉标的物(上海市松江区鼎盛路855号1-10幢，以下简称“估价对象”)的房地产进行了估价，并于2016年6月8日出具了编号为沪城估(2016)(估)字第01488号的估价报告。估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2016年5月9日)的房地产市场价值为：人民币贰亿壹仟捌佰伍拾叁万元整(RMB 218,530,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币肆仟柒佰贰拾陆元整(RMB 4,726.00)。

因估价报告将过有效期，应贵院要求，现重新评估估价对象于价值时点(2017年6月7日)的房地产市场价值。根据市场调查，并经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2017年6月7日)的房地产市场价值维持原价不变。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年，即2017年6月7日起至2018年6月6日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年六月七日



## 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值，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鼎盛路855号1-10幢房地产。该物业位于松江经济技术开发区西部科技园区，处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》的记载，估价对象的权利人为上海君蕾汽车配件有限公司，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，土地用途为工业用地，土地使用权面积为31870.60平方米，宗地号为松江区125街坊2/2丘，土地使用期限自2011年8月19日至2061年8月18日止。

估价对象建筑物竣工于2015年，房屋类型为工厂，房屋用途为厂房，建筑面积合计46243.99平方米。房屋状况详见下表：

序号	幢号	部位	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房屋结构	总层数
1	鼎盛路855号1幢	全幢	5082.94	钢混	4
2	鼎盛路855号2幢	全幢	3650.03	钢混	4



序号	幢号	部位	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房屋结构	总层数
3	鼎盛路 855 号 3 幢	全幢	3422.01	钢混	4
4	鼎盛路 855 号 4 幢	全幢	3185.26	钢混	4
5	鼎盛路 855 号 5 幢	全幢	5803.24	钢混	4
6	鼎盛路 855 号 6 幢	全幢	4482.07	钢混	4
7	鼎盛路 855 号 7 幢	全幢	4482.07	钢混	4
8	鼎盛路 855 号 8 幢	全幢	6729.17	钢混	8
9	鼎盛路 855 号 9 幢	全幢	4925.13	钢混	4
10	鼎盛路 855 号 10 幢	全幢	4482.07	钢混	4
	合计		46243.99		

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市第二中级人民法院、上海市松江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国建设银行股份有限公司上海市分行）。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5月9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：21,853.00 万元

大写金额：贰亿壹仟捌佰伍拾叁万元整

建筑面积评估单价：4,726.00 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2016年6月8日起至2017年6月7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：二〇一六年六月八日

