

## 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 391 号]的委托，我对上海市浦东新区人民法院受理的(2017)沪 0115 执 4579 号一案所涉标的物“上海市浦东新区秀浦路 3188 弄 85、86 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：上海市浦东新区秀浦路 3188 弄 85、86 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，建筑面积合计为 2830.13 平方米(其中包含地下建筑面积 383.39 平方米)，明细如下：

部位	房屋权利人	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其中地下建筑 面积(m <sup>2</sup> )
秀浦路 3188 弄 85 号	上海荟慧文化 传播有限公司	工厂	厂房	1407.66	182.04
秀浦路 3188 弄 86 号		工厂	厂房	1422.47	201.35

三、价值时点：2018 年 3 月 14 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：比较法和收益法。

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表：(见下页)

## 估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	估价结果	
1、秀浦路 3188 弄 85 号、86 号工业房地产市场价值（不考虑装饰装修的影响）	总价（元）	RMB 37,230,000 (大写：人民币叁仟柒佰贰拾叁万元整)
	折合地上建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	15,216
2、秀浦路 3188 弄 85 号、86 号工业房地产市场价值（考虑装饰装修的影响）	总价（元）	RMB 40,620,000 大写：人民币肆仟零陆拾贰万元整)
	折合地上建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	16,602

**七、特别提示**

1 估价对象 85、86 号部位均为全幢，相邻而建；据估价师实地查勘，两单元现状已打通整体使用；本次评估不考虑将其恢复原状所需费用。

2 由于估价对象 85、86 号系打通后整体进行统一装修，经向估价委托人确认，本次不对 85、86 号各自部位的装修进行分列。

3 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。

4 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 4 月 20 日