

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

本次评估范围为松江区新浜镇上虞路 288 号 1-4 幢房地产，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宏愿包装印刷有限公司，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，土地用途为一类工业用地，土地总面积为 13104.00 平方米，宗地号为松江区新浜镇 4 街坊 26/4 丘，所属宗地（丘）面积为 13104.00 平方米，土地使用期限自 2004 年 12 月 15 日至 2054 年 12 月 14 日止。估价对象所在厂区共有四幢见证建筑物，详见下表：

序号	幢号	建筑面积 (M ²)	房屋结构	总层数	竣工日期
1	上虞路 288 号 1 幢	151.41	钢混	1	2005 年
2	上虞路 288 号 2 幢	4352.82	钢结构	2	2005 年
3	上虞路 288 号 3 幢	58.79	混合 1	1	2005 年
4	上虞路 288 号 4 幢	1954.73	钢混	3	2005 年
	合计	6517.75			

另有部分未见证建筑物，建筑面积约 550 平方米

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被松江法院、黄浦法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海农商银行松江支行）。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12月11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（包括附属物及室内固定装修现值）如下：（币种：人民币）

见证房地产价值总价：3688万元

大写金额：叁仟陆佰捌拾捌万元整

折合建筑面积评估均价：5658元/平方米

另有未见证建筑物（建筑面积约550平方米）总价：23万元

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2018年1月3日起至2019年1月2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：二〇一八年一月三日