



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值。

估价对象：上海市奉贤区庄行镇华严村十一组（现地址为奉贤区沪杭公路 2090 号）工业房地产，土地使用权面积为 8976.00 平方米，工业用地，建筑面积合计为 3920.79.00 平方米，工业用途，房地产权利人为上海大众汽车奉贤特约维修站。

价值时点：二〇一七年三月二十一日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币壹仟肆佰肆拾叁万元整（RMB1443 万元），折合建筑面积单价为 3680 元/平方米。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一七年七月十七日

朱霞



四至：估价对象所在的宗地东临沪杭公路，南近华更路，西近秀南中心路，北近华园路，一面临路。

形状：地块形状呈近似长方形

开发程度：红线内外“五通一平”（宗地外通路、供电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整）

3. 建筑物基本状况

估价对象位于奉贤区庄行镇，沿沪杭公路设置出入口，厂区内共 5 幢建筑物，竣工于 1994 年。估价对象建筑面积、结构等情况见下表：

幢号	室号	房屋类型	结构	建筑面积 (平方米)	层数	现场勘察情况
1	全幢	工	混合 1	48.14	1	门卫。估价对象外立面铺贴面砖，铝合金门窗。
2	全幢	工	混合 1	2609.31	2	办公及车间，局部为 2 层。估价对象外立面铺贴面砖，落地玻璃窗、铝合金窗及卷帘门。室内地面铺贴地砖，墙面为白色涂料。
3	全幢	工	钢	655.28	1	车间。估价对象外立面铺贴面砖，铝合金门窗及卷帘门。室内地面铺贴地砖，墙面为白色涂料。
4	全幢	工	混合 1	338.06	1	车间。估价对象外立面铺贴面砖，铝合金门窗及卷帘门。室内地面铺贴地砖，墙面为白色涂料。
5	全幢	工	其他	270.00	1	车间。估价对象外墙及顶棚为彩钢板，落地玻璃门窗，卷帘门。
合计				3920.79		/

经估价人员现场查勘，估价对象结构完好，消防、水、电、通讯等设施齐全，维护保养状况较好，成新度一般。

4. 估价对象权益状况

(1)房地产权利人：上海大众汽车奉贤特约维修站



关于沪信衡估报字（2017）第 F00599 号

《房地产估价报告》的补充说明

上海市奉贤区人民法院：

根据《上海市高级人民法院司法鉴定函》[沪高法（2016）委房评第 875 号]，我公司接受上海市高级人民法院房地产评估委托，评估奉贤区庄行镇华严村十一组（现地址为奉贤区沪杭公路 2090 号）工业房地产市场价值。我估价公司出具了《房地产估价报告》[沪信衡估报字（2017）第 F00599 号]，价值时点为 2017 年 3 月 21 日，报告摘要如下：

报告编号	房地产坐落	房地产权证编号	房地产权利人	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)
沪信衡估报字 (2017) 第 F00599	奉贤区庄行镇华 严村十一组（现地 址为奉贤区沪杭 公路 2090 号）	奉 1998001552	上海大众汽车奉 贤特约维修站	合计为 3920.79	1443

根据贵院要求，我们同时对于估价对象自建无证房屋进行了测量及计算。自建无证房屋建筑物共计 4 幢，建筑面积合计为 998.90 平方米，价值合计为 140 万元。估价对象价值合计为 1583 万元。

现根据贵院工作需要，我们对以上估价结果进行了复核。根据估价目的和估价对象的市场价格变化程度，上述房地产估价报告的使用期限延长至原房地产估价报告有效期截止日后一年。

特此说明。

上海信衡房地产估价有限公司

二〇一八年五月三十日