



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：上海市松江区松江46号地块的土地使用权，土地面积为13603.00平方米，工业用途，房地产权利人为上海联洋家庭用品有限公司。

价值时点：二〇一七年十月十七日

价值类型：市场价值

估价方法：基准地价修正法、假设开发法

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壹仟柒佰玖拾玖万元整（RMB1799万元），折合土地单价为1323元/平方米。

特别提示：(1)本次评估范围为估价对象地块的土地使用权，不包括地上建筑物；(2)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：

二〇一七年十月二十七日



上海信衡房地产估价有限公司
SHANGHAI XINHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

关于沪信衡估报字（2017）第 F01208 号
《房地产估价报告》的补充说明

上海市松江区人民法院：

我公司 2017 年 8 月 28 日接受上海市高级人民法院委托[沪高法（2017）委房评第 2154 号]，对贵法院受理的（2016）沪 0117 执 7343 号一案所涉标的物上海市松江区松江 46 号地块的土地使用权房地产进行评估，并于 2017 年 10 月 27 出具了“沪信衡估报字（2017）第 F01208 号”《房地产估价报告》。

现根据贵院工作需要，我们对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本说明出具之日起一年内。

特此说明！

上海信衡房地产估价有限公司
二〇一七年五月六日



松江区松江 46 号地块上的建筑物及附属设施工程 司法鉴定补充意见书

我司接受上海市高级人民法院委托司法鉴定函【沪高法（2017）委工审第 676 号】，对松江区人民法院受理的（2016）沪 0117 执 7343 号一案所涉标的工程造价进行司法鉴定。现根据上海市松江区人民法院公函要求，对所涉标的工程进行补充造价鉴定。

我司对本案工程造价的计算依据为：现场实际完成的施工内容，以及现场实际完成的实物量，即①生产车间 2、②门卫、③配电房、④室外总体、围墙及彩钢板用房等，工程量按现场实测记录，费用价格按上海市现行规定计算，即套用上海市 2016 定额，工料机单价按照上海市建筑建材业市场管理总站颁布的 2019 年 1 月市场信息价及市场价取定，信息价以外的装饰材料及安装材料单价，现场有品牌的参照品牌，不能看到品牌的按市场一般单价计取，费率标准按沪建市管[2017]105 号文、沪建市管[2018]28 号文规定值计取。

经对现场鉴定，依据现场目前建筑物及附属设施情况，经综合考虑，对现场实物成新率，我司建议按 65% 计算，如何取舍，由法院裁决。

一、鉴定意见

涉案建筑物及附属设施造价:

序号	工程名称	土建及装饰造价	安装造价	金额
1	生产车间(2)	5614509	436732	6051241
2	门卫及配电间	183644	65609	249253
3	室外总体、围墙及彩钢板用房	3901378	181803	4083180
合计		9699531	684144	10383675

二、附件

附件 1: 生产车间(2)组价明细

附件 2: 门卫及配电间组价明细

附件 3: 室外总体、围墙及彩钢板用房组价明细

单 位: 上海正弘建设工程顾问有限公司 (盖章)

