



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市松江区洞泾镇洞库路 601 号 1-4 幢房地产及 2 幢在建工程上海大缔恺撒企业投资管理有限公司所属国有出让工业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一七年七月六日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

估价对象：本次评估范围为上海市松江区洞泾镇洞库路 601 号 1-4 幢房地产及 5-6 幢在建工程上海大缔恺撒企业投资管理有限公司所属国有出让工业房地产，1-4 幢工业房地产小计建筑面积 12078.07 平方米、2 幢在建工程小计建筑面积 10603.40 平方米（共计建筑面积 22681.47 平方米）以及相应 14176.00 平方米的国有出让土地使用权

价值时点：二〇一七年七月六日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法、假设开发法、成本法

估价结果：

估价对象房地产市场价值为：总价人民币 9267 万元（取整）

大写：人民币玖仟贰佰陆拾柒万圆整

项目	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	总价(万元) (取整)	折合均价 (元/平方米) (取整)
1	洞泾镇洞库路 601 号 1 幢	4084.40	1879	4600
2	洞泾镇洞库路 601 号 2 幢	27.09	12	
3	洞泾镇洞库路 601 号 3 幢	4084.40	1879	
4	洞泾镇洞库路 601 号 4 幢	3882.18	1786	
小计		12078.07	5556	
项目	在建工程建筑物名称	建筑面积 (平方米)	总价(万元) (取整)	折合均价 (元/平方米) (取整)
1	生产车间 2#	4054.00	1419	3500
2	综合车间	6549.40	2292	
小计		10603.4	3711	
合计		22681.47	9267	

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二〇一七年八月三十日

关于对松江区洞泾镇洞库路 601 号 1-4 幢房地产及 2 幢 在建工程上海大缔恺撒企业投资管理有限公司所属国 有出让工业房地产估价报告补充说明函

上海市浦东新区人民法院：

受上海市高级人民法院委托，我司对上海市松江区洞泾镇洞库路 601 号 1-4 幢房地产及 5-6 幢在建工程上海大缔恺撒企业投资管理有限公司所属国有出让工业房地产，1-4 幢工业房地产小计建筑面积 12078.07 平方米、2 幢在建工程小计建筑面积 10603.40 平方米（共计建筑面积 22681.47 平方米）以及相应 14176.00 平方米的国有出让土地使用权（以下简称“估价对象”）于价值时点（二〇一七年七月六日）的房地产进行了估价，评估结果如下：

估价对象房地产市场价值为：总价人民币 9267 万元（取整）

大写：人民币玖仟贰佰陆拾柒万圆整

项目	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	总价(万元) (取整)	折合均价 (元/平方米) (取整)
1	洞泾镇洞库路 601 号 1 幢	4084.40	1879	4600
2	洞泾镇洞库路 601 号 2 幢	27.09	12	
3	洞泾镇洞库路 601 号 3 幢	4084.40	1879	
4	洞泾镇洞库路 601 号 4 幢	3882.18	1786	
小计		12078.07	5556	
项目	在建工程建筑物名称	建筑面积 (平方米)	总价(万元) (取整)	折合均价 (元/平方米) (取整)
1	生产车间 2#	4054.00	1419	3500
2	综合车间	6549.40	2292	
小计		10603.4	3711	
合计		22681.47	9267	

同时该估价报告的应用有效期为一年（2017年8月30日至2018年8月29日）。

由于近期该区域同类房地产市场价格保持平稳，变化不大，故估价报告的应用有效期延长一年，即至2019年8月29日。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

二〇一八年八月二十九日

