

## 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广富林路5999号工业房地产,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中电电气(上海)太阳能科技有限公司,土地权属性质为国有建设用地使用权,土地使用权来源为出让,土地用途为一类工业用地,土地总面积为66664.9平方米,宗地号为松江区小昆山镇4街坊207/1丘,所属宗地(丘)面积为66664.9平方米,土地使用期限自2008年7月16日至2058年7月15日止。

估价对象所在建筑物为钢结构,总高1层,竣工于2013年。估价对象房屋类型为工厂,房屋用途为厂房,见证建筑面积为38741.05平方米。

根据估价对象权利人提供的《情况说明》记载,估价对象所在厂区另有未见证建筑物2幢(门卫室东、西间),合计建筑面积为168平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被南京

市中级人民法院、江苏省苏州市吴江区人民法院、江苏省常熟市人民法院、江苏省昆山市人民法院(委托松江法院送达)、安徽省蚌埠市龙子湖区人民法院(委托松江法院送达)、上海市松江区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:上海农村商业银行松江支行)。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点,即:2019年5月20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(包含室内固定装修现值)如下:

大写金额:人民币 贰亿叁仟陆佰陆拾万元整;  
(RMB 236,600,000 元)。

详见下表:

项目名称		建筑面积 (M <sup>2</sup> )	土地面积 (M <sup>2</sup> )	总价 (万元)	折合建筑面积单 价(元/M <sup>2</sup> )
广富林路5999号	见证房地产	38741.05	66664.9	23640	6102
	未见证建筑物	168		20	
合计		38909.05		23660	

## 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 2019 年 7 月 4 日起至 2020 年 7 月 3 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：二〇一九年七月四日

