

致估价委托人函

上海市嘉定区人民法院：

我公司接受贵院的委托【司法委托函】，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联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对贵院受理的（2020）沪 0114 执 3728 号案件所涉及的位于上海市嘉定区嘉定工业区 360 街坊（134-2 宗）土地及城北路 1585 弄 2 号-56 号（双）在建工程市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市嘉定工业区 360 街坊（134-2 宗），财产范围包括在建房屋所有权、附属设施设备、相应的国有土地使用权，所在物业名称为“复华中日医疗健康产业基地（二期）”。依据《上海市房地产权证》[沪房地嘉字（2008）第 009595 号]、《建设用地规划许可证》（复印件）记载：估价对象权利人为上海复华软件产业发展有限公司，土地宗地号为嘉定区嘉定工业区 360 街坊 134/2 丘，使用期限为 2007 年 6 月 29 日至 2057 年 6 月 28 日止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为工业，宗地（丘）面积为 56793 平方米，独用面

积为 56793.0 平方米；依据《上海市建筑工程规划检测成果报告书》，房屋共 28 幢，建筑面积合计为 123144.8 平方米（其中地上建筑面积 102115.4 平方米，地下建筑面积 21029.4 平方米）。

3. 价值时点

二〇二〇年八月二十四日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5. 估价方法

本次估价采用成本法、假设开发法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法
		成本法、假设开发法
评估 价值	总价（万元）	100140 (大写: 壹拾亿零壹佰肆拾万元整)
	单价（元/m ² ）	8132

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读涉执房地产处置司法评估报告全文。

本报告仅为上海市嘉定区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，即二〇二〇年九月二日起至二〇二一年九月一日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）
法定代表人：胡耀清
致函日期：二〇二〇年九月二日

本次估价对象为上海市嘉定区嘉定工业区 360 街坊 (134-2 宗) 土地及城北路 1585 弄 2 号-56 号 (双) 在建工程, 本次估价对象财产范围包括《上海市建筑工程规划检测成果报告书》记载的房屋共 28 幢, 建筑面积为 123144.8 平方米 (其中地上建筑面积 102115.4 平方米, 地下建筑面积 21029.4 平方米) 及附属设施设备、相应的国有土地使用权。

2、估价对象基本状况:

(1) 名称: 估价对象所在物业名称为“复华中日医疗健康产业基地 (二期)”;

(2) 坐落: 估价对象坐落于嘉定区嘉定工业区 360 街坊 (134-2 宗);

(3) 规模: 估价对象土地独用面积 56793.0 平方米; 房屋共 28 幢, 建筑面积合计为 123144.8 平方米 (其中地上建筑面积 102115.4 平方米, 地下建筑面积 21029.4 平方米);

(4) 用途: 根据《上海市房地产权证》[沪房地嘉字 (2008) 第 009595 号] (复印件) 记载, 估价对象土地用途为工业;

(5) 依据《上海市房地产权证》、《建设用地规划许可证》、《上海市建筑工程规划检测成果报告书》(复印件) 记载, 估价对象土地、房屋权益状况摘要如下:

①房屋状况信息摘录

房屋共 28 幢, 建筑面积合计为 123144.8 平方米 (其中地上建筑面积 102115.4 平方米, 地下建筑面积 21029.4 平方米)。

详细信息如下:

建筑物名称	使用性质	层数		地下建筑面积	地上建筑面积	总建筑面积
		地下	地上			
1 号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
2 号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0

上海大雄房地产估价有限公司

3号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
4号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
5号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
6号楼	其他		5	0.0	3375.0	3375.0
7号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
8号楼	其他		5	0.0	3375.0	3375.0
9号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
10号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
11号楼	其他		5	0.0	2990.7	2990.7
12号楼	其他		5	0.0	2990.7	2990.7
13号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
14号楼	其他		5	0.0	3157.4	3157.4
15号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
16号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
17号楼	其他		5	0.0	3375.0	3375.0
18号楼	其他		5	0.0	2990.7	2990.7
19号楼	其他		5	0.0	2990.7	2990.7
20号楼	其他		5	0.0	3375.0	3375.0
21号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
22号楼	其他		5	0.0	2990.7	2990.7
23号楼	其他		5	0.0	2990.7	2990.7
24号楼	其他		5	0.0	3128.0	3128.0
25号楼	其他		5	0.0	2978.6	2978.6
26号楼	其他		5	0.0	2990.7	2990.7
27号楼	其他		5	0.0	3157.4	3157.4
28号楼	其他	1	15	21029.4	17723.1	38752.5
合计				21029.4	102115.4	123144.8