

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

本次评估范围为上海市松江区九亭镇九泾路 1111 号房地产，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上海统领印刷发展有限公司，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，土地用途为工业用地，土地总面积为 10644 平方米，宗地号为松江区九亭镇 5 街坊 226/5 丘，土地使用期限自 2003 年 2 月 16 日至 2053 年 2 月 15 日止。估价对象房屋状况详见如下：

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	总层数	房屋 类型	房屋 用途	结构	竣工日期
1	九泾路 1111 号 1 幢全幢	3424.20	2	工厂	厂房	钢混	2004 年
2	九泾路 1111 号 2 幢全幢	3302.75	2	工厂	厂房	钢混	2004 年
3	九泾路 1111 号 3 幢全幢	47.70	1	工厂	厂房	混合 1	2004 年
	合计	6774.65					

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市松江区人民法院、广东省佛山市南海区人民法院、南京市江宁区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海松江民生村镇银行股份有限公司、黄建时）。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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2019年11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值。

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：

房地产总价：人民币 肆仟陆佰玖拾柒万元整；

(RMB 46,970,000 元)

建筑面积单价：RMB 6,933 元/平方米。

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12月6日起至2020年12月5日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇一九年十二月六日

