

致估价委托人函

上海市嘉定区人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函的委托，我对贵院受理的(2016)沪 0114 执 5782 号一案所涉标的物“上海市嘉定区嘉松北路 1321 号”（以下简称“估价对象”）工业房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市嘉定区嘉松北路 1321 号工业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的出让土地使用权，房地产权利人为上海嘉宁仓储有限公司；土地用途为工业用地，宗地（丘）面积为 13860 平方米；房屋证载共 2 幢，建筑面积合计为 6644.07 平方米，房屋类型为工厂，用途为厂房；现状已出租。

三、价值时点：2018 年 10 月 24 日。

四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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。

五、估价方法：成本法和收益法。

六、估价结果：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如下（见下页）：

总价：RMB 35,450,000元

(大写：人民币叁仟伍佰肆拾伍万元整)

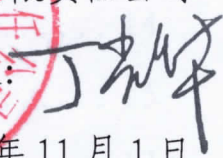
折合建筑面积单价为5,336元/平方米

七、特别提示

1 估价结果中折合建筑面积单价为评估总价除以估价对象总建筑面积后经四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

2018年11月1日



关于延长《上海市嘉定区嘉松北路1321号工业房地产市场价值评估》 报告应用有效期的说明

上海市嘉定区人民法院：

受上海高级人民法院《委托司法鉴定函》[沪高法（2016）委房评2882号]的委托，我公司对（2016）沪0114执5782号一案所涉“上海市嘉定区嘉松北路1321号工业”房地产进行评估，于2018年11月1日出具《上海市嘉定区嘉松北路1321号工业房地产市场价值评估报告》[报告编号：浦新估字（2018）第B0274号]并送达贵院，估价报告中价值时点为2018年10月24日，估价结果为 RMB 35,450,000元（大写：人民币叁仟伍佰肆拾伍万元整），报告应用有效期自报告出具之日2018年11月1日起至2019年10月31日止。

现根据贵法院案件执行的需要，将报告应用的有效期延长至2020年10月31日止，价值时点及估价结果不变。

特此说明！

（本说明需配合估价报告使用）

上海百盛房地产估价有限责任公司

2020年3月20日

