

致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

根据贵院出具的《上海市第二中级人民法院委托鉴定书》，我公司对贵院受理的（2020）沪 02 执 442 号案件所涉标的物“云南省昆明市西山区马街街道办事处（A2-3 地块）部分在建工程”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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：云南省昆明市西山区马街街道办事处（A2-3 地块）部分在建工程，总建筑面积为 212138.16 平方米（详见附件）及相应的国有出让土地使用权。权利人为云南正林实业集团有限公司，土地使用权取得方式为出让，土地用途为城镇住宅用地。至价值时点，估价对象共规划建设 4 幢高层住宅（其中 19-20 号 1-3 层为商业裙房）、1 个幼儿园。目前 19-22 号住宅及幼儿园主体已封顶（部分安装及装饰装修已完成），23 号住宅规划为 38 层，目前土建结构至 18 层。

三、价值时点：2020 年 6 月 10 日。

四、价值类型：房地产市场价格。所谓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。

五、估价方法：成本法和假设开发法。

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）

《估价结果一览表》

估价对象	估价结果	
云南省昆明市西山区马街街道办事处（A2-3 地块）部分在建工程房地产	总价（元）	RMB 1,140,500,000 （大写：人民币壹拾壹亿肆仟零伍拾万元整）
	折合建筑面积平均单价（元/m ² ）	5,376

七、特别提示

- 1 估价对象所在的 A2-3 地块土地使用权面积为 34133.45 平方米，规划总建筑面积为 247036.46 平方米。经向估价委托人及相关当事人确认，其中已对外出售房屋（共计 327 套住宅房屋，建筑面积合计 34898.30 平方米）不在本次评估范围内，提醒报告使用者关注。
- 2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。
- 3 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 

2020 年 7 月 16 日