

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2018)委房评第 2269 号]的委托，我对上海市奉贤区人民法院受理的(2018)沪 0120 执 5049 号一案所涉标的物“上海市奉贤区海拓路 56 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：上海市奉贤区海拓路 56 号工业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，房地产权利人为上海德易企业发展有限公司，土地权属性质为国有，取得方式为出让，用途为工业，面积为 6332 平方米；证载房屋共 2 幢，4 个部位，建筑面积合计为 10662.08 平方米（其中地下建筑面积为 1637.72 平方米），各部位明细详见下表：

房地产权证号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	总层数	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	竣工日期
奉 2015004785	1 幢	1-11 层	8988.92 平方米	11	工厂	钢混	厂房	2015 年
	1 幢	地下 1 层人防	872.11 平方米(地下)	11	其他	钢混	特种用途	2015 年
	1 幢	地下 1 层车库	765.61 平方米(地下)	11	其他	钢混	特种用途	2015 年
	2 幢	全幢	35.44 平方米	1	工厂	钢混	厂房	2015 年

三、价值时点：2018 年 9 月 5 日。

四、价值类型：房地产市场价值。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：

总价：RMB 54,730,000元

(大写：人民币伍仟肆佰柒拾叁万元整)

折合地上建筑面积单价为6065元/平方米

七、特别提示

- 1 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。
- 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：丁克峰

2018年9月18日

关于延长《上海市奉贤区海拓路56号 工业房地产市场价格价值评估报告》使用期限的说明

上海市奉贤区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2018)委房评第2269号]的委托,我对上海市奉贤区海拓路56号工业房地产进行评估,于2018年9月14日出具《上海市奉贤区海拓路56号工业房地产市场价格价值评估》[报告编号:浦新估字(2018)第B0239号]并送达贵院,估价报告中价值时点为2018年9月5日,估价结果为人民币54,730,000元(大写:人民币伍仟肆佰柒拾叁万元整),报告使用期限自报告出具之日2018年9月14日起至2019年9月13日止。

由于该房地产近期未发现大幅度的价格波动,现根据贵法院案件执行的需要,将报告使用期限延长至2020年9月13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

2019年9月26日

