

致 估 价 委 托 人 函

上海市松江区人民法院：

根据贵院出具的《上海市松江区人民法院委托司法鉴定函》〔（2024）沪 0117 委鉴第 1929 号〕，我对（2024）沪 0117 执恢 1242 号一案所涉标的物“上海市金山区亭林镇金飞路 686 号 1-4 幢工业房地产”（以下简称估价对象）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：

房地产市场价格评估，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：

估价对象为上海市金山区亭林镇金飞路 686 号 1-4 幢工业房地产，房地产权利人为 [REDACTED]，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为工业用地，土地使用权面积为 27367.00 平方米，土地使用期限为 2010 年 06 月 08 日至 2060 年 06 月 07 日止（至价值时点，剩余土地使用年限 35.44 年）；证载房屋共 4 幢，建筑面积合计为 18459.47 平方米，房屋类型均为工厂，用途均为厂房，竣工日期为 2011 年和 2013 年。明细如下：

房地产权证号	幢号	部位	建筑面积 (m ²)	房屋 类型	房屋 用途	房屋 结构	总层数	竣工 日期
金 2013 006586	686 号 1 幢	全幢	12336.96	工厂	厂房	钢结构	1	2011 年
	686 号 2 幢	全幢	3787.15	工厂	厂房	混合 1	6	2011 年
	686 号 3 幢	全幢	154.61	工厂	厂房	混合 1	1	2011 年
	686 号 4 幢	全幢	2180.75	工厂	厂房	钢结构	1	2013 年

合计:	18459.47					
-----	----------	--	--	--	--	--

本次评估的财产范围包含房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权, 包含室内装饰装修, 包含门头、电动伸缩门、道路、围墙、场地、彩钢板棚等室外总体及未见证房屋 261.75 平方米, 不包含动产、债权债务等其他财产和权益。

三、 价值时点:

2024 年 12 月 30 日。

四、 价值类型:

有证房地产的价值类型为房地产市场价值, 未见证房屋的价值类型为重置成本结合成新。

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。

所谓重置成本结合成新是指采用与估价对象中的建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等, 按照价值时点的国家财税制度和市场价格体系下, 重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润, 然后扣除折旧。

五、 估价方法:

成本法, 收益法。

六、 估价结果:

在满足本报告的评估依据、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 85,905,000 元

(大写为人民币捌仟伍佰玖拾万零伍仟元整)；

其中：①有证房地产价值：RMB 85,575,000 元

(大写为捌仟伍佰伍拾柒万伍仟元整)，

折合建筑面积单价 4,636 元/平方米；

②未见证房屋重置成本结合成新：RMB 330,000 元

(大写为人民币叁拾叁万元整)

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。

3 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

2025 年 01 月 16 日