

— **项目名称：**

上海市松江区泗泾镇-50号地块“云顶别墅”居住项目二期出让国有建设用地使用权及在建建筑物
房地产市场价值咨询

— **委托人：**

光大兴陇信托有限责任公司

— **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

— **评估专业人员：**

王鹏、郑焱

— **报告编号：**

康正预评字 2022-1-E000178 号



咨询意见函

光大兴陇信托有限责任公司：

受贵公司委托，我对上海市松江区泗泾镇-50号地块“云顶别墅”居住项目二期出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产于设定条件下可能形成的市场价值提供咨询意见。

咨询对象位于上海市松江区泗泾镇-50号地块，属上海会波房地产发展有限公司开发建设的“云顶别墅”居住项目二期。截至2022年3月30日，咨询对象已取得《上海市国有土地使用权出让合同》[沪松房地（2003）出让合同第116号]及附件、《建设用地规划许可证》[编号沪地松规（2003）0351号]、《不动产权证书》[沪（2019）松字不动产权第051318、051319号]、《建设工程规划许可证》[编号沪松建（2007）17071224F03646、（2010）FA31011720100632、（2021）FA310117202100198号]、《建筑工程施工许可证》[编号：0402SJ0304D01、0402SJ0304D02、310117202103230201]。

根据上述资料，咨询对象土地面积合计为86811.7平方米；根据不动产权利人提供的《云顶技术指标》，咨询对象规划建筑面积合计为57867.42平方米，各规划用途建筑面积详见下表。

主要经济技术指标	A区	B区	C区
用地面积（㎡）	16907.04	55211.36	14693.3
建筑占地面积（㎡）	2843.96	14844.21	3236.8
总建筑面积（㎡）	5995	29437.42	22435
其中：地上建筑面积（计容部分）	3826	16898.65	3934.2
地下建筑面积（不计容部分）	2060	12024.57	18347.94
保温层面积（不计容部分）	109	514.2	152.86
计容积率总建筑面积（㎡）	3826	16898.65	3934.2
容积率	0.3	0.3	0.3
建筑密度	≤30%	0.2688	≤30%
绿地率	≥30%	0.35	≥30%
停车数（个）	12	55	66
户数（个）	12	55	19

单位：平方米

根据不动产权利人介绍，截至2022年3月30日，咨询对象土地开发程度为现状市政基础设施达红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），咨询对象A区已完工，B区主



体封顶，C区正在进行基础工程建设。

本次咨询时点为2022年3月30日，咨询目的是为委托人了解咨询对象在可办理《商品房预售许可证》、竣工备案手续条件下可能形成的市场价格提供参考依据。本次咨询应委托人要求、依据不动产权利人提供的资料并结合咨询目的对咨询对象进行如下设定：

(1) 咨询对象土地性质为出让，土地用途为住宅、地下车库用地，剩余土地使用年限为住宅51.35年、地下车库31.33年；

(2) 咨询对象土地开发程度为市政基础设施达红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），咨询对象A区已完工，B区主体封顶，C区正在进行基础工程建设；

(3) 咨询对象规划利用条件以咨询对象《不动产权证书》[沪（2019）松字不动产权第051318、051319号]、《云顶技术指标》为依据设定，咨询对象土地面积合计为86811.7平方米，规划建筑面积合计为57867.42平方米。

(4) 咨询对象宗地可正常利用、不存在影响开发建设的情况。

评估专业人员根据本次咨询的目的，以委托人提供的资料为依据，采用科学的估算方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定咨询对象在2022年3月30日于设定条件下可能形成的房地产市场价格约为人民币12.4亿元。

备注：

1. 本《咨询意见函》中所列咨询意见为初估结果，准确金额以本公司出具的正式《不动产估价报告书》为准。

2. 本《咨询意见函》中所列咨询意见以设定条件为估算的前提条件，如设定条件发生变化，咨询结果需作相应调整。

3. 本次咨询设定咨询对象房地产权属无争议，未被查封或者以其他形式限制其房地产权利，未设定抵押权等他项权利，不涉及第三方权利义务。

4. 根据《上海市国有土地使用权出让合同》[沪松房地（2003）出让合同第116号]及附件要求，不动产权利人应当于2004年7月1日之前开工建设，并在2005年7月30日前竣工；如不动产权利



人不能按规定的期限动工建设的，应至少提前 30 天向上海市松江区房屋土地管理局提出充分理由的延建申请，且延期不得超过一年；除上海市松江区房屋土地管理局同意外，自上述规定的动工开发日期满 1 年仍未动工开发的，由有关土地管理部门收取不超过出让金额 20% 的闲置费；超过 2 年仍未完成的，由有关土地管理部门无偿收回该地块的土地使用权以及地块上全部建筑物和其他附着物。本次评估未考虑上述情况的影响，以估价对象可办理《商品房预售许可证》及竣工备案手续为假设前提。

5. 本《咨询意见函》中所列咨询结果未考虑咨询对象于咨询时点可能存在的已抵押担保权利价值、应补交地价款及拖欠的建设工程款项。

6. 本《咨询意见函》中所列咨询意见为评估专业人员根据委托人提供的现有资料及要求，在未进行现场勘查的情况下作出的初步估算结果，经现场勘查后需据实调整。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二二年四月六日