

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对上海市宝山区罗泾镇飞云路 85 号 1-4 幢工业房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供崇明县人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市宝山区罗泾镇飞云路 85 号，根据《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为 [REDACTED]

[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，土地宗地号为宝山区罗泾镇 9 街坊 36/4 丘，使用期限为 2007-11-23 至 2057-11-22 止，宗地（丘）面积为 20096.60 平方米，土地使用权面积为 20096.60 平方米；

房屋状况详见下表：

序号	幢号	部位	建筑面积 (m ²)	房屋类型	房屋结构	房屋用途	总层数	竣工日期
1	85号1幢	全幢	1658.71	工厂	混合1	厂房	2	2002年
2	85号2幢	全幢	5604.51	工厂	混合1	厂房	1	2002年
3	85号3幢	全幢	24.26	工厂	混合1	厂房	1	2002年

4	85号4幢	全幢	2110.95	工厂	混合1	厂房	2	2002年
合计			9398.43					

估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：中国农业银行股份有限公司崇民县支行、登记证明号：[REDACTED] 备注：[REDACTED] 债权发生期间从2014-11-3至2016-11-2日止）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制、限制人为：江苏省昆山市人民法院、崇明县人民法院）。

▪ 根据委托方提供的《房屋租赁合同》（复印件），估价对象于价值时点已出租（承租方：[REDACTED] 租赁期限：至2022年4月30日）

3. 价值时点

二〇一六年七月六日（实地查勘期）。

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用成本法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

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假设无

任何权利限制条件下的评估结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	成本法、收益法
评估价值	总价（万元）	4569 (大写:肆仟伍佰陆拾玖万元整)
	折合单价（元/㎡）	4862
	其中：土地使用权价值 （万元）	3111 (大写:叁仟壹佰壹拾壹万元整)
	建筑物价值 （万元）	1458 (大写:壹仟肆佰伍拾捌万元整)

7.特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅供上海市崇明县人民法院提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一六年七月十五日起至二〇一七年七月十四日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）
 法定代表人：胡耀清
 致函日期：二〇一六年七月十五日

**关于《上海市宝山区罗泾镇飞云路 85 号 1-4 幢工业
房地产价值评估报告》的补充说明**

上海市崇明区人民法院：

我公司接受高院委托（编号：沪高法（2016）委房评第 1761 号），对上海市宝山区罗泾镇飞云路 85 号 1-4 幢工业房地产市场价值进行了估价，估价报告（编号：大雄房估 F2016（SQ）-100182 号）已提交贵院。现根据贵院要求，对估价对象进行延期补充估价，价值时点为二〇一六年七月六日，估价结论如下：

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为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	成本法、收益法
评估价值	总价（万元）	4569 (大写：肆仟伍佰陆拾玖万元整)
	折合单价（元/㎡）	4862
	其中：土地使用权价值 （万元）	3111 (大写：叁仟壹佰壹拾壹万元整)
	建筑物价值 （万元）	1458 (大写：壹仟肆佰伍拾捌万元整)

说明：1、本补充说明一式四份；

2、本补充说明须结合原估价报告使用，同时有效期延长至二〇一八年七月十四日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇一七年七月十五日

