

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

承蒙贵方的委托,我公司遵循估价原则,根据《房地产估价规范》的估价程序,选用适宜的估价方法,对贵方委托的房地产价值进行了评估,现将有关情况和估价结果简要报告如下:

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托,评估估价对象房地产市场价值,为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为上海市青浦区白鹤镇外青松公路2511号,所在物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记信息》记载,估价对象的权利人为上海瑞新橡塑有限公司,土地权属性质为国有,土地使用权来源为出让,土地用途为工业,宗地号为青浦区白鹤镇3街坊19/1丘,所属宗地(丘)面积为25749.97平方米,土地使用期限至2054年10月21日止。估价对象房屋状况详见下表:

序号	幢号	部位	建筑面积(M ²)	房屋结构	总层数	竣工日期
1	外青松公路2511号1幢	全幢	2481.00	钢结构	1	2005年
2	外青松公路2511号2幢	全幢	1800.00	钢结构	1	2005年
3	外青松公路2511号3幢	全幢	1800.00	钢结构	1	2005年
4	外青松公路2511号7幢	全幢	732.67	钢混	1	2009年
5	外青松公路2511号8幢	全幢	57.72	混合1	1	2009年
6	外青松公路2511号9幢	全幢	1542.67	钢混	1	2009年

序号	幢号	部位	建筑面积(M ²)	房屋结构	总层数	竣工日期
7	外青松公路2511号10幢	全幢	50.56	混合1	1	2009年
8	外青松公路2511号11幢	全幢	1004.85	钢混	1	2009年
9	外青松公路2511号12幢	全幢	222.18	钢结构	1	2009年
	合计		9691.65			

根据法院提供的估价对象平面图显示,估价对象另有3幢未见证建筑物(第4、5、6幢),经测量建筑面积合计约为1049平方米。

根据《上海市房地产登记信息》记载,估价对象已被上海市青浦区人民法院、瑞安市公安局查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:中国农业银行股份有限公司上海青浦支行、中国光大银行股份有限公司常熟支行)。估价对象已出租,承租人为上海腾造贸易有限公司,租赁期限自2014年7月25日至2029年7月24日止,年租金为人民币700000元。

除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

应法院要求,本报告的价值时点为实地踏勘期2017年1月17日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:
(币种:人民币)

房地产价值总价:5851万元

大写金额:伍仟捌佰伍拾壹万元整

证载建筑面积评估单价:6037元/平方米

另有未见证建筑物(建筑面积约1049平方米)总价:61万元

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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2017年3月13日起至2018年3月12日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:袁东华

致函日期:二〇一七年三月十三日

