

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

本次评估范围为金山区亭林镇林贤路 1119 号房地产。该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为上海科美化妆品有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为工业用地，土地总面积为 16949.2 平方米。宗地号为金山区亭林镇 6 街坊 74/6 丘，土地使用期限自 2011 年 6 月 6 日至 2061 年 6 月 5 日止。

建筑物登记状况如下所示：

序号	幢号	建筑面积 (M2)	房屋类型	房屋用途	所有权来源	房屋结构	总层数	竣工日期
1	1 幢	15262.34	工厂	厂房	新建	混合 1	3	2013 年
2	2 幢	2145.13	工厂	厂房	新建	混合 1	4	2013 年
3	3 幢	2565.65	工厂	厂房	新建	混合 1	4	2013 年
4	4 幢	43.58	工厂	厂房	新建	混合 1	1	2013 年
5	5 幢	46.58	工厂	厂房	新建	混合 1	1	2013 年
合计		20063.28						

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被金山

区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市松江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：平安银行股份有限公司上海分行)。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

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2016年5月23日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

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：6,064.00 万元

大写金额：陆仟零陆拾肆万元整

建筑面积评估单价：3,022.00 元/平方米

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2016年7月22日起至2017年7月21日止。

上海城市房地资产评估有限公司(公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一六年七月二十二日



上海市高级人民法院委托的执行项目 机器设备等财产的资产评估报告

沪众评报字（2017）第 F06 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海市高级人民法院：

上海众华资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用清算价值法，按照必要的评估程序，对贵单位委托的法院执行案件所涉标的（机器设备等财产）在 2016 年 11 月 10 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、委托方和报告使用方

委托方：上海市高级人民法院

报告使用方：上海市金山区人民法院

二、评估目的

为法院依法处置委估对象提供价值参考依据

三、评估对象和范围

根据上海市高级人民法院委托司法鉴定函〔沪高法(2016)委资评第803号〕,本次评估对象是金山区人民法院受理的(2016)沪0116执1195号一案所涉标的物(机器设备等财产),现存放于金山区亭林镇林贤路1119号厂房内。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的,本次评估采用清算价值类型。清算价值是指在评估对象处于被迫出售,快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

2016年11月10日

六、评估方法

清算价值法

七、评估结论

经评估,评估对象在评估基准日2016年11月10日的评估价值为6,363,719.37元,取整6,363,700.00元,大写:人民币陆佰叁拾陆万叁仟柒佰元整。

本评估报告使用有效期限为2017年2月6日至2018年2月5日。

本评估报告提出日期为2017年2月6日。