

关于对嘉定区马陆镇育绿路 288 号 1-18 幢共计 18 幢 幢房地产估价报告补充说明函

上海市嘉定区人民法院：

受上海市高级人民法院委托，我司对上海市嘉定区马陆镇育绿路 288 号 1-18 幢共计 18 幢上海寰鑫工业制造有限公司所属（建筑面积 25433.74 平方米以及相应 63709 平方米的国有出让土地使用权）工业房地产（以下简称“估价对象”）于价值时点（二〇一七年十二月八日）的房地产市场价格价值进行了评估，评估结果如下：

估价对象房地产市场价格价值为：总价人民币 14752 万元（取整）

大写：人民币壹亿肆仟柒佰伍拾贰万圆整

折合均价为：5800 元/平方米（取整）

大写：人民币每平方米伍仟捌佰圆整

现对原报告进行如下补充说明：

本估价结果已包含估价对象所在地块红线内土地开发程度达到“五通一平”及红线外土地基础设施完备程度达到“五通”相关开发费用，已包含厂区内道路、绿化及场地等室外工程配套费用。

本估价结果不包含厂区内相关机器设备及配电设备价值，不包含厂区内证外部分的建筑物价值。

另对原报告以下内容进行更正：

报告中育绿路 288 号 14-18 幢共计 5 幢建筑物竣工日期原记载为 1999 年，现更正为育绿路 288 号 14-18 幢共计 5 幢竣工日期均为 2002 年。

特此说明！

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

二〇一八年八月二十日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市嘉定区马陆镇育绿路 288 号 1-18 幢共计 18 幢上海寰鑫工业制造有限公司所属国有出让工业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一七年十二月八日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

估价对象：本次评估范围为上海市嘉定区马陆镇育绿路 288 号 1-18 幢共计 18 幢上海寰鑫工业制造有限公司所属国有出让工业房地产，合计建筑面积 25433.74 平方米以及相应 63709 平方米的国有出让土地使用权

价值时点：二〇一七年十二月八日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：

估价对象房地产市场价值为：总价人民币 14752 万元（取整）

大写：人民币壹亿肆仟柒佰伍拾贰万圆整

折合均价为：5800 元/平方米（取整）

大写：人民币每平方米伍仟捌佰圆整

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二〇一七年十二月二十九日

