

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2018）委房评第664号】的委托，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联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对金山区人民法院受理的（2017）沪0116执3033号案件所涉及的位于上海市金山区朱泾镇中旺路801弄25号1-5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，供金山区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市金山区朱泾镇中旺路801弄25号1-5幢的工业房地产（财产范围包括房屋所有权、土地使用权及估价对象房地产正常使用所必须的宗地红线内的基础设施），所在园区名称为“朱泾工业园区”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海鑫贵金属制品有限公司，土地宗地号为金山区新农镇8街坊107/2丘，使用期限为2008-11-28至2058-11-27止，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，土地用途为工业用地，宗地（丘）面积为12415.00平方米，使用权面积为12414.90平方米；房屋登记信息如下表：

幢号	部位	建筑面积 (m ²)	房屋 类型	房屋 结构	总层 数	竣工 日期	权利人	房地产权证 号
801弄25号1幢	全幢	28.62	工厂	混合	1	2011	上海鑫贵金属制品有限公司	金 2011016023
801弄25号2幢	全幢	85.21	工厂	混合	1	2011	上海鑫贵金属制品有限公司	
801弄25号3幢	全幢	2466.41	工厂	钢混	3	2011	上海鑫贵金属制品有限公司	

801弄25号4幢	全幢	2466.41	工厂	钢混	3	2011	上海鑫贵金属制品有限公司
801弄25号5幢	全幢	2466.41	工厂	钢混	3	2011	上海鑫贵金属制品有限公司
合计		7513.06					

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。估价对象已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：1、中国银行股份有限公司上海市金山支行、上海青浦兴众小额贷款股份有限公司。）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市金山区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一八年四月十一日（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、收益法进行评估。

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。

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）	3128.00 （大写：叁仟壹佰贰拾捌万元整）	

	单价 (元/m ²)	4163
--	------------------------	------

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。

本报告仅为上海市金山区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一八年四月十九日起至二〇一九年四月十八日止。

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：二〇一八年四月十九日