

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1898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》、《房地产估价基本术语标准》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，对上海市第一中级人民法院受理的（2018）沪01执678号案件所涉及的位于江苏省泰州市姜堰区华东五金城A5幢内105-303、106-203、107-204、108-304；A8幢内101-301、102-201、103-202、105-303、106-203；A9幢内103-202、106-203、107-204、108-304；A15幢内102-201、103-202、104-302、105-303非住宅房地产市场价格进行了估价，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格，供上海市第一中级人民法院审理案件参考。

2、估价对象

估价对象为坐落于江苏省泰州市姜堰区华东五金城A5幢内105-303、106-203、107-204、108-304；A8幢内101-301、102-201、103-202、105-303、106-203；A9幢内103-202、106-203、107-204、108-304；A15幢内102-201、103-202、104-302、105-303非住宅房地产（财产范围包括房屋建筑物所有权、相应的国有土地使用权），所在物业名称为“华东五金城”，依据《不动产登记簿查询记录》及《房屋所有权证》（复印件）记载：

估价对象使用权人为江苏华东五金城有限公司，土地性质为国有建设用地使用权，土地使用权使用起止期限为 2045-02-03 止，土地用途为商服用地，土地使用权面积分别为 191.9 平方米、240.5 平方米、191.9 平方米、193 平方米；房屋规划用途为非住宅，房屋总层数为 3 层，建筑面积分别为 559.81 平方米、701.51 平方米、560.02 平方米、563.49 平方米。

估价对象已登记他项权利信息（A5 幢：他项权证号：泰房他证姜堰字第 71006589 号、他项权利人：上海虹口东华美钻小额贷款股份有限公司、债权数额：117.4 万元、债务履行期限（债权确定期间）：2014-12-12 起 2015-03-12 止；A8 幢：他项权证号：泰房他证姜堰字第 71006590 号、他项权利人：上海虹口东华美钻小额贷款股份有限公司、债权数额：147.8 万元、债务履行期限（债权确定期间）：2014-12-12 起 2015-03-12 止。A9 幢：他项权证号：泰房他证姜堰字第 71006591 号、他项权利人：上海虹口东华美钻小额贷款股份有限公司、债权数额：117.4 万元、债务履行期限（债权确定期间）：2014-12-12 起 2015-03-12 止。A15 幢：他项权证号：泰房他证姜堰字第 71006592 号、他项权利人：上海虹口东华美钻小额贷款股份有限公司、债权数额：117.4 万元、债务履行期限（债权确定期间）：2014-12-12 起 2015-03-12 止）。

估价对象已登记限制权利信息（限制种类：查封、限制人：江苏华东五金城有限公司、设定日期：2018-07-12、结束日期：2021-07-11）。

3、价值时点

二〇一八年九月二十日（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

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法进行评估。

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

估价方法		比较法、收益法、标准价调整法
估价对象及结果		
华东五金城 A5 (标准房屋)	总价 (万元)	171.3
	单价 (元/m ²)	3059
华东五金城 A8 (标准价调整法)	总价 (万元)	214.6
	单价 (元/m ²)	3059
华东五金城 A9 (标准价调整法)	总价 (万元)	171.3
	单价 (元/m ²)	3060
华东五金城 A15 (标准价调整法)	总价 (万元)	172.4
	单价 (元/m ²)	3060
汇总评估价值	总值 (万元)	729.6 (大写:柒佰贰拾玖万陆仟整)

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。

本报告仅为上海市第一中级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，即二〇一八年九月三十日起至二〇一九年九月二十九日止。

一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	19
六、价值类型	19
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	22
十、估价结果	25
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26
附件	27
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价所依据的其他文件资料	
6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	
8、司法评估信息表	
9、专业帮助情况和相关专业意见（本次评估没有专业帮助，未征集相关专业意见）	

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：二〇一八年九月三十日