

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

贵院接受贵院司法鉴定函【沪高法（2018）委房评第1897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677号案件所涉及的位于江苏省泰州市姜堰区华东五金城 B11、A7 非住宅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：

一、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。

二、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 B11、A7 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 384.2 平方米、383.5 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 1119.62 平方米、1119.62 平方米。

估价对象已登记他项权利信息（B11：他项权证号：泰房他证姜堰字

抵押权证号、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：250 万元、债务履行期限（债权确定期间）：2014-12-12 起
2015-03-12 止；47：他项权证号：泰房他证姜堰字第 71006597 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：250 万元、
债务履行期限（债权确定期间）：2014-12-12 起 2015-03-12 止）。

查封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
受强迫或交易双方，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
标准价调整法 (标准房屋)	总价 (万元)	341
	单价 (元/m ²)	3046
标准价调整法 (标准价调整法)	总价 (万元)	341
	单价 (元/m ²)	3046
汇总评估价值	总值 (万元)	682 (大写: 陆佰捌拾贰万元整)

七. 特别提示

为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。

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