

## 致估价委托人函

上海市嘉定区人民法院：

我公司接受贵院《司法委托函》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，对贵院受理的(2020)沪0114执恢504号案件所涉及的位于上海市嘉定区浏翔公路5555号1-3幢全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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市嘉定区浏翔公路5555号1-3幢全幢工业房地产(其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)，所在物业名称为“浏翔公路5555号”，根据《上海市不动产登记信息》(复印件)记载：估价对象权利人为上海上器(集团)有限公司，土地宗地号为嘉定区徐行镇钱桥村1/5丘，使用期限至2056-12-30止，使用权来源为出让，规划用途为工业，共用面积为28691.9平方米，总面积为28691.9平方米；房屋登记信息详见下表：

座落	部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其中地下建筑 面积(m <sup>2</sup> )	层数	房屋 类型	房屋 结构	产权 来源	竣工日期	权证号
浏翔公路5555号1幢	全幢	23427.45	0.00	3	工厂	钢混	新建	2011年	嘉 2012001 858
浏翔公路5555号2幢	全幢	67.68	0.00	1	工厂	混合1	新建		
浏翔公路5555号3幢	全幢	71.02	0.00	1	工厂	钢混	新建		
合计		23566.15							

根据《上海市不动产登记信息》(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。估价对象已登记房地产抵押状况信息（权利种类：持证抵押，债权金额：44000000 元，权证或证明号：沪（2018）嘉字不动产证明第 13002638 号，他项权利人：上海农村商业银行股份有限公司嘉定支行。）及房地产权利限制状况信息（限制人：上海市嘉定区人民法院。）。

### 3. 价值时点

二〇二〇年十月十五日（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

估价结果		估价方法
		成本法 收益法
评估价值	总价（万元）	10875 (大写: 壹亿零捌佰柒拾伍万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4615

### 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，提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市嘉定区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，即二〇二〇年十月二十一日起至二〇二一年十月二十日止。



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：二〇二〇年十月二十一日