

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法（2014）委房评第 3178 号]的委托，我对上海市闸北区人民法院受理的（2012）闸执字第 2194 号一案所涉“闸北区永和路 118 弄 43 号 701、704 室”（以下简称“估价对象”）的房地产市场价格按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估。

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象权利人均均为上海钢道实业有限公司，房屋类型为工厂，竣工日期为 2009 年，总层数为 15 层，其中 701 室建筑面积为 328.42 平方米，704 室建筑面积为 328.70 平方米；土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为工业，使用期限为 2004-6-22 至 2054-6-21 止。

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为案件执行提供价值参考；价值时点为 2015 年 1 月 12 日。

我公司本着独立、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评估价值为：

房地产市场价格合计：人民币 14,360,000 元

大写：壹仟肆佰叁拾陆万元整

详见下页《估价结果一览表》

《估价结果一览表》

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/m ²)
1	永和路 118 弄 43 号 701 室	328.42	717.7	21853
2	永和路 118 弄 43 号 704 室	328.70	718.3	21853
合计		657.12	1436	

特此
奉达!

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人

2015 年 1 月 16 日

