

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为杨浦区三门路 550 号工业房地产。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为上海荣臣博士蛙(集团)有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为工业，宗地号为杨浦区五角场街道 308 街坊 12/2 丘，所属宗地(丘)面积为 1271.00 平方米，土地使用期限自 2003 年 12 月 29 日至 2053 年 12 月 29 日止。

估价对象所在厂区共有二幢见证建筑物，详见下表：

| 幢号 | 室号部位 | 建筑面积 (M ²) | 房屋类型 | 房屋结构 | 总层数 |
|----|------|------------------------|------|------|-----|
| 1 | 全幢 | 30 | 工厂 | 混合 1 | 1 |
| 2 | 全幢 | 2128 | 工厂 | 混合 1 | 4 |
| 合计 | | 2158 | | | |

另有部分搭建，建筑面积约 1110 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市第二中级人民法院、上海市闵行区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市第一中级人民法院、上海市杨浦区人民法院、上海市虹口区人民法院、上海市闸北区人民法院等查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海银行股份有限公司浦东分行、李俊杰）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

根据实地查勘，估价对象现由非产权人正常使用，据房屋的现使用人介绍，估价对象原租赁合同已到期。应法院要求，本次评估不考虑该使用状况对估价对象房地产价格的影响。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017年8月21日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

(币种：人民币)

房地产价值总价：4,091 万元

大写金额：肆仟零玖拾壹万元整

详见下表：



| 项目名称 | 建筑面积 (M ²) | | 土地面积 (M ²) | 总价 (万元) | 备注 |
|-----------|------------------------|------|------------------------|---------|---------------------|
| 三门路 550 号 | 见证房地产 | 2158 | 1271 | 4003 | 其中含室内固定装修现值 80 万元整。 |
| | 未见证建筑物 | 1110 | | 88 | |
| 合计 | | | | 4091 | |

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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 2017 年 9 月 22 日起至 2018 年 9 月 21 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一七年九月二十二日