

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第 61 号]】，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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）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，对虹口区人民法院受理的（2017）沪 0109 执恢 599 号案件所涉及的位于上海市虹口区吉祥路塘里 23 号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，供虹口区人民法院审理案件参考。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市虹口区吉祥路塘里 23 号全幢的工业房地产（财产范围包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及室内固定装修），物业名称为“上海钢椅二厂一分厂”。依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海钢椅二厂，土地宗地号为虹口区虹阳路街道 250（坊）10 丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地取得方式设定为划拨，土地用途为工业用地，使用权面积为 268.00 平方米；房屋建筑面积为 268.00 平方米，房屋类型为仓库堆栈，房屋结构为砖木 3，总层数为 1 层。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查询房屋、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、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已登记权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市虹口区人民法院）。

### 3. 价值时点

二〇一九年一月十五日（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

相关结果		估价方法	成本法、收益法
评估 价值	总价（万元）		407 （大写：肆佰零柒万元整）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		15187

### 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。

本报告仅为上海市虹口区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，即二〇一九年三月十一日起至二〇二〇年三月十日止。

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：二〇一九年三月十日