

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，根据贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第 1545 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》（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，对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪 01 执 523 号案件所涉上海市静安区永和路 118 弄 43 号 1104 室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，供上海市第一中级人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市静安区永和路 118 弄 43 号 1104 室，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为张■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为工业，使用权取得方式为出让，土地宗地号为闸北区大宁路街道 324 街坊 33 丘，宗地（丘）面积为 49794.00 平方米；房屋建筑面积为 328.7 平方米，房屋类型为工厂，房屋结构为钢混、总层数为 15 层，竣工日期为 2009 年。

根据《上海市不动产登记簿》（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。估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：南洋商业银行（中国）有限公司上海分行、登记证明号：闸 201408011924、最高债权限额：1200 万元、债务履行期限：期限从 2014-12-2 至 2016-11-27）及权利限制状况信息（限制类型：司法限制、限制人：上海市第一中级人民法院、上海市静安区人民法院）。

3. 价值时点

二〇一七年七月十一日（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

本次估价采用比较法、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。估价结果如下：

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	比较法、收益法
评估	总价（万元）	787

价值		(大写: 柒佰捌拾柒万元整)
	建筑面积单价 (元/m ²)	23943

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, 即二〇一七年七月十四日起至二〇一八年七月十三日止。

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: 二〇一七年七月十四日

关于《上海市静安区永和路 118 弄 43 号 1104 室工业房地产市场价值评估报告》的报告补充评估说明

上海市第一中级人民法院：

我公司接受高院委托，对上海市静安区永和路 118 弄 43 号 1104 室工业房地产市场价值进行了估价，估价报告已提交贵院，报告有效期截止日期为二〇一八年七月十三日止。现根据贵院要求，对估价对象进行补充评估说明，价值时点为二〇一九年十一月二十日，估价结论如下：

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：

估价方法		比较法 / 收益法
估价结果		
评估价值	总价（万元）	755 (大写：柒佰伍拾伍万元整)
	单价（元/m ² ）	22969

- 说明：1、本补充评估说明一式六份；
- 2、本补充说明须结合原估价报告使用，同时有效期延长至二〇二〇年十一月十九日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇一九年十一月二十日



关于《上海市静安区永和路 118 弄 43 号 1104 室工业房地产市场价值评估报告》的报告补充评估说明

上海市第一中级人民法院：

我公司接受高院委托，对上海市静安区永和路 118 弄 43 号 1104 室工业房地产市场价值进行了估价，估价报告已提交贵院，报告有效期截止日期为二〇一八年七月十三日止。现根据贵院要求，对估价对象进行补充评估说明，价值时点为二〇一九年十一月二十日，估价结论如下：

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：

估价方法		比较法 / 收益法
估价结果		
评估价值	总价（万元）	755 (大写:柒佰伍拾伍万元整)
	单价（元/m ² ）	22969

说明：1、本补充评估说明一式六份；

2、本补充说明须结合原估价报告使用，同时有效期延长至二〇二一年十一月十九日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇二〇年十一月二十日

