

致估价委托人函

上海市虹口区人民法院：

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

受上海市虹口区人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为奉贤区升达路 58 号 1-7 幢工业房地产。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海升达林产有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为工业，宗地号为奉贤区邵厂镇 7 街坊 28/5 丘，所属宗地(丘)面积为 96152.00 平方米，土地使用期限自 2004 年 6 月 4 日至 2054 年 6 月 3 日止。

估价对象所在建筑物具体情况详见下表：

序号	幢号	部位	建筑面积 (M ²)	房屋 类型	房屋结 构	房屋 用途	总层数	竣工日期
1	1 号	全幢	22.7	工厂	混合 1	厂房	1	2005 年
2	2 号	全幢	2093.01	工厂	混合 1	厂房	1	2005 年
3	3 号	全幢	20211.68	工厂	钢结构	厂房	2	2005 年
4	4 号	全幢	151.59	工厂	混合 1	厂房	1	2005 年

序号	幢号	部位	建筑面积 (M ²)	房屋 类型	房屋结 构	房屋 用途	总层数	竣工日期
5	5号	全幢	588.8	工厂	钢结构	厂房	1	2005年
6	6号	全幢	349.53	工厂	混合1	厂房	2	2005年
7	7号	全幢	3208.94	工厂	混合1	厂房	3	2005年
合计			26626.25					

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被成都市金牛区人民法院、浙江省湖州市南浔区人民法院、江苏省苏州市吴江区人民法院、禹城市人民法院、上海市虹口区人民法院查封，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市北分行）。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，估价对象现状用途为工业厂房。估价对象所在厂区现空置。估价对象厂区内另有多幢未见证建筑物等，其中未见证建筑物建筑面积合计约为 6953.5 平方米。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年12月3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。包括估价对象见证房地产市场价格及未见证建筑物成本现值。

5. 估价方法

本次估价采用成本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：

房地产总价：人民币 壹亿柒仟捌佰贰拾陆万元整；

(RMB178,260,000 元)

详见下表：

