

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海旺顺实业有限公司所属上海市金山区吕巷镇吕新公路 258 号（合计建筑面积 14259.12 平方米（其中证载建筑面积 11514.72 平方米，证外建筑面积为 2744.4 平方米）及其相应的国有出让土地使用权）工业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一七年三月一日。我公司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于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

估价对象：本次评估范围为上海市金山区吕巷镇吕新公路 258 号上海旺顺实业有限公司所属国有出让工业房地产，（合计建筑面积 14259.12 平方米（其中证载建筑面积 11514.72 平方米，证外建筑面积为 2744.4 平方米）以及相应的国有土地面积 11668.0 平方米出让土地使用权

价值时点：二〇一七年三月一日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：人民币 2,944 万元（取整）

大写：人民币贰仟玖佰肆拾肆万圆整

其中：证载房地产价值为人民币 2,776 万元（取整）

折合单价为人民币 2,411 元/平方米（取整）

证外建筑物价值为人民币 168 万元（取整）

折合单价为人民币 612 元/平方米（取整）

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二〇一七年四月十二日

