

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对浦东新区人民法院受理的（2016）沪0115执13594号一案所涉标的物，上海宋宇实业发展有限公司拥有的青浦区华新镇华徐公路3029弄77号1-7幢工业房地产进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：青浦区华新镇华徐公路3029弄77号1-7幢

财产范围：房屋及相应的土地使用权；

建筑面积合计：21206.42平方米；土地总面积：25318.47平方米；

用途：工业；土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2016年11月23日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币捌仟壹佰万元整（RMB8100万元）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：袁晖涵

2016年12月19日

袁晖涵



沪国估司（2018）9号

关于《房地产估价报告》的说明

上海市浦东新区人民法院：

受上海市高级人民法院委托，我对贵法院受理的（2016）沪0115执13594号一案所涉标的物（青浦区华新镇华徐公路3029弄77号1-7幢工业房地产）进行了市场价值评估，并于2016年12月19日出具了房地产估价报告（编号：国城估字2016-14195号），评估结果如下：

估价对象总建筑面积21206.42平方米、土地总面积25318.47平方米，于价值时点2016年11月23日的市场价值为：

总价：人民币捌仟壹佰万元整（RMB8100万元）

现因贵法院要求，为配合案件执行的需要，结合近期房地产市场的变化，对原评估市场价值进行分析和调整，经我公司综合分析认定，在估价对象房地产实物状况无重大变化及原报告中假设限制条件不变的前提下，估价对象于价值时点2018年3月28日的市场价值为：

总价：人民币捌仟叁佰万元整（RMB8300万元）

本说明使用期限为一年，即自2018年3月28日至2019年3月27日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产估价有限公司

二〇一八年三月二十八日