

## 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(2015)浦执字第12425号一案所涉标的物(上海瑞教实业有限公司拥有的浦东新区周浦镇沪南路4398号1幢、2幢工业房地产)进行了出租人权益价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

**估价对象：**

坐落：浦东新区周浦镇沪南路4398号1幢、2幢

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修；

所在小区(楼宇)名称：沪南路4398号；

合计建筑面积：8229.49平方米；土地使用权面积：5288.2平方米；

用途：工业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2018年1月8日

价值类型：出租人权益价值

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出租人权益价值为：

**总价：人民币叁仟柒佰万元整(RMB3700万元)**

明细表：

| 幢号      | 室号<br>部位 | 建筑面积<br>(平方米) | 房屋<br>类型 | 房屋<br>用途 | 总层数 | 竣工日期  |
|---------|----------|---------------|----------|----------|-----|-------|
| 4398号1幢 | 全幢       | 4086.52       | 工厂       | 厂房       | 5   | 2009年 |
| 4398号2幢 | 全幢       | 4142.97       | 工厂       | 厂房       | 7   | 2009年 |

土地使用权价值：人民币壹仟零捌拾万元整（RMB1080万元）

建筑物现值：人民币贰仟陆佰贰拾万元整（RMB2620万元）

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

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2018年2月6日

余晔涵

上海国城土地房地产估价有限公司