



致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的估价委托要求, 我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求, 开展了估价工作, 并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下:

估价目的: 为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值。

估价对象: 上海市浦东新区川沙新镇连民村 179 号 1-73 幢工业房地产, 估价对象房地产权利人为上海汇琴实业有限公司, 房屋类型为工厂、公共设施用房、其他, 建筑面积合计为 116813.49 平方米, 具体如下:

房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)
川沙新镇连民村 179 号 1 幢	全幢	1615.23	川沙新镇连民村 179 号 40 幢	全幢	1087.74
川沙新镇连民村 179 号 2 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 41 幢	全幢	1568.54
川沙新镇连民村 179 号 3 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 42 幢	全幢	1623.24
川沙新镇连民村 179 号 4 幢	全幢	22.69	川沙新镇连民村 179 号 43 幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179 号 5 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 44 幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179 号 6 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 45 幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179 号 7 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 46 幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179 号 8 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 47 幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179 号 9 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 48 幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179 号 10 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 49 幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179 号 11 幢	全幢	1182.26	川沙新镇连民村 179 号 50 幢	全幢	1132.70



房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)
川沙新镇连民村 179号12幢	全幢	1182.26		地下1层变电所	160.66
川沙新镇连民村 179号13幢	全幢	1182.26		地下1层车库	6671.48
川沙新镇连民村 179号14幢	全幢	1566.39	川沙新镇连民村 179号51幢	地下1层管理用房	562.90
川沙新镇连民村 179号15幢	全幢	1615.23		地下1层弱电进线 间	12.98
川沙新镇连民村 179号16幢	全幢	1623.24		地下1层无线移动 覆盖机房	34.03
川沙新镇连民村 179号17幢	全幢	1132.70		地下1层消防泵房	101.73
川沙新镇连民村 179号18幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号52幢	全幢	5982.03
川沙新镇连民村 179号19幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号53幢	全幢	13687.18
川沙新镇连民村 179号20幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号54幢	全幢	4283.53
川沙新镇连民村 179号21幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号55幢	全幢	2416.62
川沙新镇连民村 179号22幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号56幢	全幢	1637.25
川沙新镇连民村 179号23幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号57幢	全幢	1221.43
川沙新镇连民村 179号24幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号58幢	全幢	1221.43
川沙新镇连民村 179号25幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号59幢	全幢	1221.43
川沙新镇连民村 179号26幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号60幢	全幢	1221.43
川沙新镇连 民村179号27幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号61幢	全幢	1221.43
川沙新镇连民村 179号28幢	全幢	1623.24	川沙新镇连民村 179号62幢	全幢	2415.96
川沙新镇连民村 179号29幢	全幢	1568.54	川沙新镇连民村 179号63幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179号30幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号64幢	全幢	1132.70



房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)
川沙新镇连民村 179号31幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号65幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179号32幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号66幢	全幢	1054.26
川沙新镇连民村 179号33幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号67幢	全幢	1054.26
川沙新镇连民村 179号34幢	全幢	1132.70	川沙新镇连民村 179号68幢	全幢	1691.34
川沙新镇连民村 179号35幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号69幢	全幢	1648.63
川沙新镇连民村 179号36幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号70幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179号37幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号71幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179号38幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号72幢	全幢	1132.70
川沙新镇连民村 179号39幢	全幢	1087.74	川沙新镇连民村 179号73幢	全幢	1132.70
合计建筑面积		116813.49			

价值时点：二〇一七年二月二十八日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币壹拾亿零壹仟捌佰零陆万元整（RMB101806万元），折合建筑面积单价8715元/平方米。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一七年四月七日