

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号3幢房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2016）沪01执179号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号3幢房地产，权利人为上海汇洋机械制造有限公司，土地用途为工业，房屋类型为工厂，建筑面积为11512.82平方米。

三、价值时点

2017年3月9日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2017年3月9日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号3幢房地产于价值时点2017年3月9日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币陆仟玖佰叁拾元

（RMB 6,930元/平方米）

总价格：人民币柒仟玖佰柒拾捌万元

（RMB 79,780,000元）

七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象现由其他企业在此使用，处于正常使用状态。根据《上海市不动产登记簿》、估价对象权利人提供的《房屋租赁协议》（复印件）（详见附件六）显示，估价对象存在租赁限制。经估价委托人确认，本次评估考虑该租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一七年四月二十六日

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托,本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下,对上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号4幢房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的(2016)沪01执179号一案,上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估,为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号4幢房地产,权利人为上海汇洋机械制造有限公司,土地用途为工业,房屋类型为工厂,建筑面积为9261.61平方米。

三、价值时点

2017年3月9日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2017年3月9日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号4幢房地产于价值时点2017年3月9日的市场价值为:

单位价格:每平方米人民币陆仟玖佰叁拾元

(RMB 6,930元/平方米)

总 价 格:人民币陆仟肆佰壹拾捌万元

(RMB 64,180,000元)

七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象现由其他企业在此使用，处于正常使用状态。根据《上海市不动产登记簿》、估价对象权利人提供的《房屋租赁合同》（复印件）（详见附件六）显示，估价对象存在租赁限制。经估价委托人确认，本次评估考虑该租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一七年四月二十六日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市浦东新区康桥镇康桥东路 1369 号 5 幢房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2016）沪 01 执 179 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市浦东新区康桥镇康桥东路 1369 号 5 幢房地产，权利人为上海汇洋机械制造有限公司，土地用途为工业，房屋类型为工厂，建筑面积为 9261.61 平方米。

三、价值时点

2017 年 3 月 9 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2017 年 3 月 9 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市浦东新区康桥镇康桥东路 1369 号 5 幢房地产于价值时点 2017 年 3 月 9 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币陆仟玖佰叁拾元

（RMB 6,930 元/平方米）

总 价 格：人民币陆仟肆佰壹拾捌万元

（RMB 64,180,000 元）

七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象现由其他企业在此使用，处于正常使用状态。根据估价对象权利人提供的《房屋租赁协议》（复印件）（详见附件六）显示，估价对象存在租赁限制。经估价委托人确认，本次评估考虑该租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一七年四月二十六日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号6幢房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2016）沪01执179号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号6幢房地产，权利人为上海汇洋机械制造有限公司，土地用途为工业，房屋类型为工厂，建筑面积为9261.61平方米。

三、价值时点

2017年3月9日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2017年3月9日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号6幢房地产于价值时点2017年3月9日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币陆仟玖佰叁拾元
(RMB 6,930元/平方米)

总 价 格：人民币陆仟肆佰壹拾捌万元
(RMB 64,180,000元)

七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象现由其他企业在此使用，处于正常使用状态。根据估价对象权利人提供的《房屋租赁协议》（复印件）（详见附件六）显示，估价对象存在租赁限制。经估价委托人确认，本次评估考虑该租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一七年四月二十六日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号7幢房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2016）沪01执179号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号7幢房地产，权利人为上海汇洋机械制造有限公司，土地用途为工业，房屋类型为工厂，建筑面积为12569.01平方米。

三、价值时点

2017年3月9日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2017年3月9日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市浦东新区康桥镇康桥东路1369号7幢房地产于价值时点2017年3月9日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币柒仟玖佰元

（RMB 7,900 元/平方米）

总 价 格：人民币玖仟玖佰叁拾万元

（RMB 99,300,000 元）



七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象现由不同企业在此生产经营，处于正常使用状态。根据估价对象权利人提供的《房屋租赁合同》、《房屋租赁协议》（扫描件）（详见附件六、七）显示，估价对象存在租赁限制。经估价委托人确认，本次评估考虑该租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一七年四月二十六日