

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, 对上海市闵行区曹联路 289 号 1 幢房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

一、估价目的

因普陀区人民法院受理的 (2018) 沪 0107 执 3371 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格价值进行评估, 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

估价对象为上海市闵行区曹联路 289 号 1 幢房地产, 根据〔上海市不动产登记簿〕显示, 权利人为上海裕友实业发展有限公司, 土地性质为国有出让土地, 土地用途为工业, 房屋类型为工厂, 房屋用途为厂房, 建筑面积为 2938.16 平方米, 房屋结构为钢混, 竣工于 2006 年。

三、价值时点

2019 年 3 月 1 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 2019 年 3 月 1 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

上海市闵行区曹联路 289 号 1 幢房地产于价值时点 2019 年 3 月 1 日的市场价值为:

总 价 格：人民币贰仟伍佰贰拾陆万捌仟元

(RMB 25,268,000 元)

单位价格：每平方米人民币捌仟陆佰元

(RMB 8,600 元/平方米)

七、特别提示

截止价值时点，根据承租人提供的《厂房租赁合同书》（复印件）（详见附件七）显示，估价对象存有租约限制，承租方与租赁期限见下表：

承租方	租赁期限	支付方式
上海互众药业有限公司	2016年1月1日至 2021年12月31日止	经双方约定租金的支付方式为每年支付一次，按照先付后用原则，承租方须提前一个月以支票或现金方式支付当期租金。

经与估价委托人沟通后确认，本次评估已考虑上述租约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

二〇一九年三月十八日