

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第二中级人民法院受理的(2018)沪02执恢34号一案所涉标的物(上海[]实业有限公司 拥有的黄浦区鲁班路619号-28、-29、-116、-167、-210、-211、-212、-213、-214、-223、-224室，共十一套(660.66平方米) 商业 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：黄浦区鲁班路619号-28室等11套

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：汇璟生活广场；

合计建筑面积：660.66平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2018年11月9日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：比较法、收益法

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：人民币玖佰零叁万壹仟元整(RMB903.1万元)

明细表：

(详见下页)

序号	坐落	室号 部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	建筑面积单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	鲁班路 619 号	-28 室	41.13	商场	13500	55.5
2	鲁班路 619 号	-29 室	29.76	商场	13500	40.2
3	鲁班路 619 号	-210 室	29.65	商场	13500	40
4	鲁班路 619 号	-211 室	40.15	商场	13500	54.2
5	鲁班路 619 号	-212 室	40.15	商场	13500	54.2
6	鲁班路 619 号	-213 室	40.15	商场	13500	54.2
7	鲁班路 619 号	-214 室	40.15	商场	13500	54.2
8	鲁班路 619 号	-223 室	103.33	商场	12800	132.3
9	鲁班路 619 号	-224 室	125.88	商场	12800	161.1
10	鲁班路 619 号	-116 室	41.83	商场	15100	63.2
11	鲁班路 619 号	-167 室	128.48	商场	15100	194
合计			660.66			903.10

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：龙浩

2018年12月11日