

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

本公司受贵院委托，根据有关法律法规及《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等要求，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为上海市第二中级人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市第二中级人民法院受理的（2019）沪02执1052号一案所涉及的标的物河南省开封市尉氏县产业集聚区福园路西段开封雏鹰肉类加工有限公司工业房地产，权利人为开封雏鹰肉类加工有限公司，地号为23/18/02/1111、土地用途为工业、使用权类型为出让、终止日期为2064年12月29日、使用权面积为157882.00平方米（独用面积），地上房屋共15幢、总建筑面积为64614.52平方米（其中办公楼5103.65平方米、低温肉制品及加工间14068.02平方米、辅配料间6154.98平方米、物料间1502.31平方米、消防给水泵房125.55平方米、制冷机房变配电间949.80平方米、2#锅炉房558.60平方米、锅炉房716.56平方米、急宰炼油间246.0平方米、待宰车间2971.08平方米、1#宿舍4528.92平方米、2#宿舍4528.92平方米、3#宿舍1604.85平方米、生产车间19116.25平方米、食堂2439.03平方米），总层高1-6层、竣工日期为2012年的房地产。

三、价值时点：2020年4月2日。



四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：成本法、收益法。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币壹亿玖仟捌佰叁拾壹万元整（RMB:19831万元）。

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即2020年6月5日起至2021年6月4日止；

（三）本报告仅供上海市第二中级人民法院案件执行提供价值参考；

（四）本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

特此

奉达！

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

2020年6月5日