

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

#### 1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为青浦区青浦镇久业路 105 号工业房地产。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海檀腾电子有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为工业用地，宗地号为青浦区工业园区 4 街坊 49/21 丘，所属宗地（丘）面积为 10077.50 平方米，土地使用期限自 2010 年 1 月 17 日至 2060 年 1 月 16 日止。

估价对象所在建筑物分别为钢混、混合结构，总高分别为 1、2、3 层，竣工于 2013 年。估价对象房屋类型为工厂，房屋用途为厂房，建筑面积合计为 8109.71 平方米。

序号	幢号	部位	建筑面积	其中地下 建筑面积	层数	房屋 类型	房屋 结构	产权 来源	竣工 日期
1	105 号 1 幢	全幢	2027.47	0	2	工厂	钢混	新建	2013 年
2	105 号 2 幢	全幢	3002.97	0	2	工厂	钢混	新建	2013 年

序号	幢号	部位	建筑面积	其中地下 建筑面积	层数	房屋 类型	房屋 结构	产权 来源	竣工 日期
3	105号3幢	全幢	1500.34	0	1	工厂	钢混	新建	2013年
4	105号4幢	全幢	54.59	0	1	工厂	钢混	新建	2013年
5	105号5幢	全幢	23.32	0	1	工厂	混合1	新建	2013年
6	105号6幢	全幢	1501.02	0	3	工厂	钢混	新建	2013年
	合计		8109.71						

另有未见证建筑物，总高4层，建筑面积为848平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市长宁区人民法院、上海市青浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海青浦明诚小额贷款股份有限公司、马、邓）。

根据法院提供的《上海仲裁委员会裁决书》（复印件）及《租赁合同》（复印件），估价对象已出租。租赁期限共20年（自2013年2月1日至2033年1月31日），租金总计人民币600万元，租金每10年一付，第一期租金两年内付清，第二期租金10年后一次性支付。

除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

### 3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年11月5日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

### 5. 估价方法

本次估价采用成本法和收益法两种方法进行评估。

### 6. 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估价结果（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币叁仟壹佰伍拾捌万元整；

（RMB31,580,000元）



详见下表:

项目名称	建筑面积(平方米)	总价(万元)
见证房地产	8109.71	2912
未见证建筑物	848	246
合计		3158

## 7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即2020年11月16日起至2021年11月15日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:王常华

致函日期:二〇二〇年十一月十六日

