

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对奉贤区人民法院受理的(2016)沪 0120 执 3558 号一案所涉标的物(上海丸杰进出口贸易有限公司 拥有的奉贤区 钜庭路 1398 号 1-5 幢工业房地产及未确权建筑物)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： 奉贤区钜庭路 1398 号 1-5 幢 及未确权建筑物

财产范围： 房屋及相应的土地使用权,包含室内装饰装修;

所在厂区名称： 钜庭路 1398 号 ；

合计建筑面积： 15636.55 平方米 (其中已确权建筑面积： 14129.95 平方米，未确权建筑物实测面积： 1506.6 平方米)；土地使用权面积： 11909.4 平方米；

用途： 工业 ；

土地使用权来源： 出让 ； 权属： 产权

价值时点： 2016 年 12 月 15 日

价值类型： 出租人权益价值

估价方法： 收益法 、 成本法

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：

已确权房地产总价：人民币叁仟贰佰捌拾万元整 (RMB3280 万元)

未确权建筑物现值总价：人民币贰佰壹拾万元整 (RMB210 万元)

合计总价：人民币叁仟肆佰玖拾万元整 (RMB3490 万元)

《上海市不动产登记簿》记载建筑物明细表：

幢号	室号 部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	房屋结构	层数	竣工日期
1	全幢	4803.47	工厂	厂房	钢混	3	2012年
2	全幢	4803.47	工厂	厂房	钢混	3	2012年
3	全幢	2306.2	工厂	厂房	钢混	4	2012年
4	全幢	2126	工厂	厂房	钢混	4	2012年
5	全幢	90.81	工厂	厂房	混合1	1	2012年
合计		14129.95					

未确权建筑物明细表：

幢号	室号部位	实测面积(平方米)	实际用途	层数
w1	全幢	592	厂房	1
w2	全幢	354.2	厂房	1
w3	全幢	50	配电间	1
w4	全幢	240	店铺	2
w5	全幢	270.4	厂房	1
合计		1506.6		

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：余晔涵

2017年1月22日