

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，对上海市松江区九亭镇涑亭南路 129 号 1001-1005、1020、1021、1023 室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因黄浦区人民法院受理的（2015）黄浦执字第 992 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

估价对象为上海市松江区九亭镇涑亭南路 129 号 1001-1005、1020、1021、1023 室房地产，土地用途为商业、办公，房屋类型为办公楼，所有权来源为新建，竣工日期为 2012 年，产证登记建筑面积合计为 415.7 平方米，各室建筑面积、权利人、房地产权证号信息详见下表：

房屋坐落	部位	建筑面积(平方米)	权利人	房地产权证号
松江区九亭镇涑亭南路 129 号	1001 室	53.42	上海[]置业发展有限公司	松 2012009708
	1002 室	47.1		
	1003 室	99.74		
	1004 室	48.65		
	1005 室	48.29		
	1020 室	41.12		
	1021 室	38.52		
	1023 室	38.86		
合计		415.7		

三、价值时点

2017 年 4 月 20 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 2017 年 4 月 20 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

上海市松江区九亭镇涑亭南路 129 号 1001-1005、1020、1021、1023 室房地产于价值时点 2017 年 4 月 20 日的市场价值为：

平均单位价格：每平方米人民币贰万壹仟捌佰叁拾柒元

(RMB 21,837 元/平方米)

总 价 格：人民币玖佰零柒万柒仟陆佰元

(RMB 9,077,600 元)

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一七年四月二十八日