

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市宝山区人民法院受理的（2016）沪 0113 执 4048 号一案所涉标的物上海市宝山区盘古路 689 弄（同济公寓）20 号 101 室，土地权属性质：国有，土地使用权取得方式：转让，土地用途：住宅，土地宗地号：宝山区友谊路街道 170 街坊 9/1 丘，使用期限：2005-4-18 至 2070-2-2 止。房屋类型为公寓，房屋结构为混合 1，建筑面积为 105.05 平方米，总层数共 7 层，2004 年竣工的房地产进行估价，为法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 3 月 13 日的房地产市场价值为人民币 430.37 万元，大写：人民币肆佰叁拾万叁仟柒佰元整，房地产市场单价为人民币 40968 元/m²。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	432.19	428.55
	单价（元/m ² ）	41141	40795
评估价值	总价（万元）	430.37	
	单价（元/m ² ）	40968	

特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年四月二日起至二〇一八年四月二日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一七年四月二日