

致 估 价 委 托 人 函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市浦东新区新场镇杨辉路 800 弄 99 号 1-3 层上海宏孚润滑材料科技有限公司所属国有出让商业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零一八年十月二十四日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

-----本页以下空白-----

估价对象：本次评估范围为上海市浦东新区新场镇杨辉路 800 弄 99 号 1-3 层上海宏孚润滑材料科技有限公司所属国有出让商业房地产，建筑面积 526.07 平方米（其中地上建筑面积 376.63 平方米，地下建筑面积 149.44 平方米）以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二零一八年十月二十四日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB672 万元（取整）

大写：人民币陆佰柒拾贰万圆整

折合地上建筑面积单价为：RMB17,842 元/m²（取整）

大写：人民币每平方米壹万柒仟捌佰肆拾贰圆整

折合全建筑面积单价为：RMB12,774 元/m²（取整）

大写：人民币每平方米壹万贰仟柒佰柒拾肆圆整

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零一八年十一月二日