

## 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，对上海市普陀区人民法院受理的（2016）沪 0107 执 3541 号一案所涉及的标的物：上海市杨浦区关山路 165 号东上海乐活广场 1-2 层，土地使用权出让取得，土地用途为商业、办公、住宅用地，土地宗地号为杨浦区五角场街道 292 街坊 49/2 丘，宗地（丘）面积为 20604.00 平方米，土地使用期限为 2003 年 1 月 20 日至 2043 年 1 月 19 日止；幢号：165 号，部位：1-2 层，房屋类型为店铺，建筑面积 235.82m<sup>2</sup>，钢混结构，共 24 层，2008 年竣工的房地产进行估价，为普陀区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司估价人员遵循独立、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 12 月 18 日的假设无任何权利限制条件下的房地产市场价值为人民币 949.18 万元，大写：人民币玖佰肆拾玖万壹仟捌佰元整，每平方米建筑面积价格为人民币 40,250 元。

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）	952.34	946.04
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	40,384	40,117
评估价值	总价（万元）	949.18	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	40,250	

**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，即二〇一八年一月十五日起至二〇一九年一月十四日止。





上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年一月十五日

