

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，对虹口区人民法院受理的（2017）沪 0109 执 3722 号一案所涉标的物：上海市虹口区四平路 257 号永融企业中心名义 18E 室办公房地产（以下简称估价对象），土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为综合，土地宗地号：虹口区嘉兴路街道 174 街坊 35 丘，宗地（丘）面积：13717.00 平方米，土地使用期限：1993 年 3 月 28 日至 2043 年 3 月 27 日止；房屋类型为办公楼，钢混结构，总层数为 30 层，层次：名义 18F/30F，建筑面积为 190.34 平方米，1996 年竣工的房地产，在价值时点的房地产市场价格进行估价，为虹口区人民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 2018 年 7 月 16 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 411.66 万元，大写：人民币肆佰壹拾壹万陆仟陆佰元整，每平方米建筑面积价格为人民币 21,628 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）	418.85
单价（元/m ² ）		22,006	21,250
评估价值	总价（万元）	411.66	
	单价（元/m ² ）	21,628	

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，

即二〇一八年八月十六日至二〇一九年八月十五日。

承函

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年八月十六日

