



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市黄浦区（原卢湾区）鲁班路166号1夹层、201室、301室、401室、5层及鲁班路158号402室共计6套上海永宇实业有限公司所属国有转让办公房地产（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，价值时点为二〇一八年十二月十日。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：

估价对象：本次评估范围为上海市黄浦区（原卢湾区）鲁班路166号1夹层、201室、301室、401室、5层及鲁班路158号402室共计6套上海永宇实业有限公司所属国有转让办公房地产，建筑面积5805.53平方米以及其相应的国有转让土地使用权

价值时点：二〇一八年十二月十日

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：RMB20789万元（取整）

大写：人民币贰亿零柒佰捌拾玖万圆整

项目	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	总价(万元) (取整)	折合单价 (元/平方米) (取整)
1	166号	1夹层	226.67	办公楼	757	33400
2	166号	201室	2004.19	办公楼	7161	35730
3	166号	301室	1552.50	办公楼	5575	35910
4	166号	401室	1950.84	办公楼	7040	36090
5	166号	5层	54.85	办公楼	192	35000
6	158号	402室	16.48	办公楼	64	38830
合计			5805.53		20789	

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

二〇一九年三月二十日