

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，对浦东新区人民法院受理的(2016)沪 0115 执 5630 号一案所涉标的物：上海市浦东新区东方路 971 号钱江大厦 24A-H 室共 8 套办公房地产（以下简称估价对象），土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为综合用地，土地宗地号：浦东新区潍坊新村街道 25 街坊 7 丘，宗地（丘）面积：5231.00 平方米，土地使用年限为 2012 年 1 月 19 日至 2043 年 9 月 16 日止；房屋类型均为办公楼，幢号：971 号，部位：24A 室等共 8 套，总建筑面积为 1474.56 平方米，钢混结构，总层数为 27 层，层次均为：24F/27F，2004 年竣工的房地产，在价值时点的房地产市场价值进行估价，为浦东新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 11 月 26 日的房地产市场价值为人民币 5350.02 万元，大写：人民币伍仟叁佰伍拾万零贰佰元整，办公房地产每平方米建筑面积均价为人民币 36,282 元，详细信息如下：

房地坐落	房屋类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	市场价值 (万 元)
浦东新区东方路 971 号 24A 室	办公楼	232.56	36,016	837.59
浦东新区东方路 971 号 24B 室	办公楼	139.84	36,737	513.73
浦东新区东方路 971 号 24C 室	办公楼	232.56	36,016	837.59
浦东新区东方路 971 号 24D 室	办公楼	132.32	36,737	486.10
浦东新区东方路 971 号 24E 室	办公楼	232.56	36,016	837.59

浦东新区东方路 971 号 24F 室	办公楼	139.84	36,737	513.73
浦东新区东方路 971 号 24G 室	办公楼	232.56	36,016	837.59
浦东新区东方路 971 号 24H 室	办公楼	132.32	36,737	486.10
合计		1474.56	36,282	5,350.02

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，
即二〇一八年十二月十一日至二〇一九年十二月十日。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年十二月十一日

