

## 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 11892 号一案所涉及的标的物：上海市杨浦区政益路 28 号 205 室、206 室及 20 号地下 1 层车位 90、91（以下简称估价对象 1、2），土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，土地宗地号为杨浦区五角场街道 316 街坊 4/4 丘，土地使用年限为 2007 年 8 月 23 日至 2057 年 8 月 22 日止，建筑面积合计为 421.57 平方米（详见下表），房屋类型为办公楼及其他，2011 年竣工的房地产进行估价，为浦东新区人民法院案件执行提供房地产市场价值参考。

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 4 月 23 日的房地产市场价值合计为 RMB809 万元，（人民币捌佰零玖万元整）。（详见下表）

估价结果汇总表

序号	房地产/ 不动产权 证编号	房地坐落	房屋类型	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合地上建筑 面积单价 (元/平方米)
估价对象 1	杨 20110171 24	政益路 28 号 205 室	办公楼	147.65	348	23569
		政益路 20 号地 下 1 层车位 90	其他	48.13	23	--
估价对象 2	杨 20110171 26	政益路 28 号 206 室	办公楼	177.66	415	23359
		政益路 20 号地 下 1 层车位 91	其他	48.13	23	--
合计				421.57	809	





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十九日起至二〇一九年十二月十八日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年十二月十九日

