

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为上海市普陀区人民法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市普陀区人民法院受理的(2014)普执字第 3208 号一案所涉标的物：上海市杨浦区安波路 569 号 710 室、712 室、714 室办公房地产（以下简称估价对象），权利人分别为：李■■、李■■、林■■，土地宗地号：杨浦区五角场镇街道 294 街坊 5/36 丘，使用期限：2004 年 8 月 27 日至 2054 年 8 月 26 日止，土地用途：商业、办公，使用权来源：出让，房屋结构：钢混，3 套总建筑面积：183.8m²，总层数：7 层，层次：7F/7F，2008 年竣工的房地产。

三、价值时点：2019 年 12 月 2 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币叁佰陆拾伍万肆仟壹佰元整 (RMB3,654,100)，折合每平方米建筑面积单价为人民币 19,881 元。(详细信息见下页估价结果汇总表)

七、特别提示：

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要，估价结果受报告中已说明

的假设和限制条件的制约，欲了解估价的详细情况，请估价使用人全面仔细地阅读估价报告全文；

(二) 本报告仅供上海市普陀区人民法院案件执行专用；

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一九年十二月十二日起至二〇二〇年十二月十一日止。

估价结果汇总表

房地坐落	建筑类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	估价结果 (万元)
杨浦区安波路 569 号 710 室	办公楼	54.55	19,881	108.45
杨浦区安波路 569 号 712 室	办公楼	65.39	19,881	130.00
杨浦区安波路 569 号 714 室	办公楼	63.86	19,881	126.96
合计		183.8	19,881	365.41

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇一九年十二月十二日