

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

本公司受贵院委托，根据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进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为法院案件执行提供价值参考依据。

二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2019）沪 0115 执 5005 号一案所涉标的物上海市杨浦区国权路 39 号 1801-1828 室，地号：杨浦区五角场街道 284 街坊 2/1 丘，使用期限：2003-12-29 至 2053-12-28 止，土地使用权来源：出让，用途：科技办公，宗地面积：32478 平方米。权利人：发展股份有限公司，房屋类型：办公楼，建筑面积：共 1493.7 平方米，房屋结构：钢混，总层数：26 层，2007 年竣工的房地产。

三、价值时点：2020 年 5 月 28 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

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肆仟壹佰陆拾捌万玖仟捌佰元整（RMB4168.98 万元）。估价对象各部位单价与总价如下表

部位	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（万元）
1801	66.24	27794	184.11



1802	60.16	27794	167.21
1803	60.16	27794	167.21
1804	72.36	27794	201.12
1805	52.79	27934	147.46
1806	56.21	27934	157.02
1807	49.46	27934	138.16
1808	49.68	27934	138.78
1809	49.68	27934	138.78
1810	49.68	27934	138.78
1811	49.68	27934	138.78
1812	49.46	27934	138.16
1813	56.21	27934	157.02
1814	52.79	27934	147.46
1815	72.36	27794	201.12
1816	60.16	27794	167.21
1817	60.16	27794	167.21
1818	66.24	27794	184.11
1819	47.63	27934	133.05
1820	50.28	27934	140.45
1821	43.94	28075	123.36
1822	44.13	28075	123.89
1823	44.13	28075	123.89
1824	44.13	28075	123.89
1825	44.13	28075	123.89
1826	43.94	28075	123.36
1827	50.28	27934	140.45
1828	47.63	27934	133.05
总计	1493.7		4168.98

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) 本报告仅供上海市浦东新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, 即二〇二〇年六月七日起至二〇二一年六月六日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇二〇年六月七日

