

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

本公司受贵院委托，根据有关法律法规及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等技术规范，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：为上海市第二中级人民法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市第二中级人民法院受理的（2019）沪02执262号一案所涉及的标的物上海市黄浦区鲁班路738弄2号1701室，权利人为上海君易房地产有限公司，土地宗地号为黄浦区五里桥街道104街坊29/1丘，宗地面积为21761.00平方米、用途为住宅用地、使用权来源为出让，房屋类型为公寓、结构为钢混、总层数为26层、竣工日期为2002年，建筑面积为100.70平方米及其相应土地使用权的房地产。

三、价值时点：2019年10月18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大写玖佰肆拾万元整（RMB:940万元），每平方米建筑面积价格为RMB:93347元。

应委托方要求，对查勘时点存放于估价对象范围内待搬迁物品纳入评估范围，纳入评估范围待搬迁物品（清单详见附件）估值为4000元。

估价对象、待搬迁物品评估价值合计为人民币大写玖佰肆拾万肆仟元整（RMB:940.4万元）。

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，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本报告仅供上海市第二中级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，即二〇一九年十月二十八日起至二〇二〇年十月二十七日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇一九年十月二十八日