

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 388 弄海悦花园 15 号 2102 室，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地，宗地（丘）号为黄浦区五里桥街道 88 街坊 13/1 丘，宗地（丘）面积为：36973.00 平方米，土地使用年限为：2009 年 7 月 18 日至 2071 年 9 月 27 日止；房屋类型为公寓，建筑面积 109.71 m²，幢号为 15 号，房屋部位：2102 室，钢混结构，共 29 层，2005 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019 年 10 月 18 日。
- 四、价值类型：房地产市场价值。
- 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 2019 年 10 月 18 日的房地产市场价值为人民币壹仟零肆拾捌万壹仟捌佰元整（人民币 1048.18 万元），折合每平方米建筑面积单价为人



民币95,541元。

另：根据委托方要求将估价对象室内的少量可移动的家具和电器等物品纳入评估范围，该部分物品评估总价为11600元，大写人民币壹万壹仟陆佰元整，详细信息见附件清单。

故本次评估标的总价为：人民币1049.34万元，大写：人民币壹仟零肆拾玖万叁仟肆佰元整。

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，即二〇一九年十一月二日起至二〇二〇年十一月一日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇一九年十一月一日

