

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：上海市黄浦区河南南路368弄1号1502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）号为黄浦区豫园街道536街坊5/1丘，使用期限：2001-7-6至2071-7-5止，宗地（丘）面积为：9615平方米；房屋类型为公寓，建筑面积为144.43m²，幢号为1号，房屋部位：1502室，钢混结构，共20层，2003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壹仟零玖拾肆万伍仟叁佰元整（RMB1094.53万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币75783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,即二〇一九年十月二十九日起至二〇二〇年十月二十八日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇一九年十月二十九日