

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/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及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：为上海市第一中级人民法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市第一中级人民法院受理的（2018）沪 01 执 1592 号一案所涉及的标的物：上海市虹口区四川北路 859 号 1501 室等八套，权利人均为余敏芳，建筑总面积为 2377.11 平方米，房屋类型为办公楼、结构为钢混、自然总层数为 47 层、竣工日期为 2011 年，土地宗地号为虹口区乍浦路街道 14 街坊 1/1 丘、共用面积为 15535.0 平方米、用途为综合用地、使用权来源为出让、使用期限为 2002 年 6 月 7 日至 2052 年 6 月 6 日止的房屋及其相应土地使用权。

三、价值时点：2019 年 1 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、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大写壹亿贰仟肆佰柒拾伍万元整（人民币小写 12475 万元），具体每套房地产价值详见下表：



估价结果汇总表

序号	部位	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	1501	207.66	52634	1093
2	1502	224.57	53719	1206
3	1503	224.57	53719	1206
4	1504	560.72	50464	2830
5	1505	560.78	51549	2891
6	1506	224.64	54262	1219
7	1507	224.65	54262	1219
8	1508	149.52	54262	811
合计	——	2377.11	——	12475

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一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, 即二〇一九年三月十五日起至二〇二〇年三月十四日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 杨承云

二〇一九年三月十五日