

## 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：上海市静安区大沽路 368 弄 1 号 3402 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）号为静安区南京西路街道 39 街坊 12/1 丘，宗地（丘）面积为：26281 平方米；房屋类型为公寓，建筑面积为 80.57 m<sup>2</sup>，幢号为 1 号，房屋部位：3402 室，钢混结构，共 34 层，2003 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019 年 11 月 14 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 11 月 14 日的房地产市场价值为人民币捌佰零贰万捌仟叁佰元整（RMB802.83 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 99644 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, 即二〇一九年十一月二十一日起至二〇二〇年十一月二十日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人 龚道刚

二〇一九年十一月二十一日

