

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：上海市静安区南阳路 183 弄 2 号 1809 室，权利人：上海君易房地产有限公司，土地权属性质：国有建设用地使用权，土地使用权取得方式：出让，土地用途：住宅，土地宗地号：静安区南京西路街道 31 街坊 4/2 丘，宗地（丘）面积：5542.00 平方米；房屋类型：公寓，建筑面积：73.50 平方米，幢号：：183 弄 2 号，部位：1809 室，房屋结构：钢混，共 25 层，1990 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陆佰零陆万伍仟陆佰元整（RMB6,065,600），折合每平方米建筑面积单价为人民币 82,525 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二十六日起至二〇二〇年十一月二十五日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇一九年十一月二十六日

