

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

本公司受贵院委托，根据有关法律法规及《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）等技术规范，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参考。

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威海路 151 号 707 室，权利人为上海君易房地产有限公司，土地宗地号为黄浦区南京东路街道 29 街坊 6 丘、宗地面积为 2563.00 平方米、用途为住宅用地、使用权来源为出让，房屋类型为公寓、结构为钢混、总层数为 16 层、竣工日期为 1990 年，建筑面积为 78.80 平方米及其相应土地使用权的房地产。

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的市场价值为人民币大写陆佰零肆万元整（RMB:604 万元），每平方米建筑面积价格为 RMB:76650 元。



相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(万元)	605.36	602.13
	单价(元/m ²)	76822	76412
评估价值	总价(万元)(取整)	604	
	单价(元/m ²)	76650	

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 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二十九日起至二〇二〇年十一月二十八日止;

(三) 本报告仅供上海市第二中级人民法院案件执行专用;

(四) 本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的, 如该假设和限制条件发生变化, 本报告结果必须作相应调整。

特此

奉达!

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇一九年十一月二十九日