

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，我对上海市普陀区人民法院受理的（2016）沪 0107 执 538 号一案所涉标的物：上海市普陀区长寿路 181 弄 2 号 2806 室房地产进行了司法鉴定估价。报告书[沪富估报（2016）第 076 号]已于 2016 年 3 月 16 日完成，并送达贵院。根据《上海市普陀区人民法院委托司法中介机构函》要求，我对上海市普陀区长寿路 181 弄 2 号 2806 室重新进行评估。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进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市普陀区人民法院受理的（2016）沪 0107 执 538 号一案所涉标的物：上海市普陀区长寿路 181 弄 2 号 2806 室，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为综合用地，宗地（丘）号：普陀区长寿路街道 20 街坊 1/1 丘，共用面积：7871 m²；房屋类型：公寓，建筑面积：196.2m²，钢混结构，总层数：29 层，2000 年竣工的房地产。

三、价值时点：2019 年 11 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。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限条件下于价值时点的



市场价值为人民币壹仟肆佰陆拾贰万伍仟陆佰元整 (RMB1462.56 万元), 折合每平方米建筑面积单价为人民币 74544 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) 本报告仅供上海市普陀区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, 即二〇一九年十二月十六日起至二〇二〇年十二月十五日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇一九年十二月十六日