

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浦东新区浦东大道 2778 弄碧玉澜庭 7 号 2503 室，权利人为上海之忠房地产开发有限公司，预购房屋权利人为周翠英，土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为住宅用地，宗地(丘)号为浦东新区沪东新村街道 262 街坊 19/6 丘，土地使用年限为 2004 年 8 月 31 日至 2074 年 8 月 30 日止；房屋类型为公寓，建筑面积 105.00m²，幢号为 7 号，房屋部位：2503 室，钢筋混凝土结构，共 26 层，2015 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2020 年 4 月 21 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 2020 年 4 月 21 日的房地产市场价值为人民币陆佰柒拾贰万捌仟元整(人民币 672.80 万元)，折合每平方米建筑面积单价为人民币 64,076 元。



另：根据委托方要求将估价对象室内少量可移动电器纳入评估范围，该部分物品评估总价为 6000 元，大写人民币陆仟元整，详细信息见附件清单。

故本次评估标的总价为：人民币 673.40 万元，大写：人民币陆佰柒拾叁万肆仟元整。

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，即二〇二〇年四月二十四日起至二〇二一年四月二十三日止；

(三) 本报告仅供上海市第二中级人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年四月二十四日