

## 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河南南路 398 弄太阳都市花园 4 号 2204 室，权利人为上海君易房地产有限公司，土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为住宅，宗地（丘）号为黄浦区豫园街道 538 街坊 1/2 丘，宗地（丘）面积为 20403.00 平方米，土地使用年限为 1997 年 10 月 24 日至 2067 年 10 月 23 日止；房屋类型为公寓，建筑面积 123.85m<sup>2</sup>，幢号为 4 号，房屋部位：2204 室，钢混结构，共 34 层，1999 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2021 年 3 月 5 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制条件下，于价值时点 2021 年 3 月 5 日的房地产市场价值为人民币壹仟壹佰捌拾贰万柒仟捌佰元整（人民币 1182.78 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 95,501 元。



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, 即二〇二一年三月十七日起至二〇二二年三月十六日止;

(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

二〇二一年三月十七日

