

## 致估价委托人函

上海市长宁区人民法院：

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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市长宁区人民法院受理的（2020）沪 0105 执 1416 号一案所涉及的标的物上海市杨浦区江湾城路 88 弄（尚浦名邸）33 号 202 室及 32 号地下 1 层车位 C（人防）7，土地宗地号为杨浦区新江湾城路 415 街坊 4 丘、宗地（丘）面积：75576.00 平方米、批准用途商业、住宅、办公、使用权来源为出让、使用期限：2008-4-12 至 2078-4-11 止；权利人为周[ ]、刘[ ]，共有人及共有情况：共同共有，建筑面积 248.74 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构钢混、总层数 25 层，竣工日期 2015 年的房地产及建筑面积 41.49 平方米，房屋类型为其他，房屋结构钢混，竣工日期 2014 年的 32 号地下 1 层车位 C（人防）7。

三、价值时点：2022 年 7 月 11 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，于价值时点的房地产市场价值为人民币贰仟肆佰柒拾万零壹佰元整（RMB24,



700,100)。

估价结果汇总表

房地坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋类型	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	评估价值 (万元)
江湾城路 88 弄 33 号 202 是	248.74	公寓	97,371	2422.01	2470.01
32 号地下 1 层 车位 C (人防) 7	41.49	其他	11,569	48	

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, 即二〇二二年七月十五日起至二〇二三年七月十四日止;

(三) 本报告仅供上海市长宁区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。

(五) 估价结果无公章无效。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇二二年七月十五日

