

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我司接受贵院委托，对上海市徐汇区人民法院受理的（2017）沪 0104 执 269 号一案所涉及的标的物上海市宝山区美兰湖路 333 弄 54 号全幢，权利人为潘道顺、蔡建勉，建筑面积为 385.57 平方米（其中地下建筑面积 94.22 平方米），房屋类型为花园住宅、结构为混合 1、总层数为三层、竣工日期为 2007 年，土地宗地号为宝山区罗南镇 12 街坊 38/1 丘、共用面积为 116586.2 平方米、用途为城镇单一住宅、使用权来源为出让的房地产进行估价，为徐汇区人民法院案件执行提供价值依据。

我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 7 月 10 日的房地产市场价值为人民币 1547.36 万元，大写：人民币壹仟伍佰肆拾柒万叁仟陆佰元整，房地产市场单价为人民币 40132 元/m<sup>2</sup>。

## 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
地上建筑面积 291.35 平方米测 算结果	总价（万元）	1548.44	1546.28
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	53147	53073
全幢 385.57 平方 米评估价值	总价（万元）	1547.36	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	40132	

特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年七月三十日起至二〇一八年七月二十九日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一七年七月三十日