

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市青浦区崧泽大道 9188 弄 1 号 301、302、303 室及 2 号 301、302、303 室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

#### 一、估价目的

因奉贤区人民法院受理的（2019）沪 0120 执 1418 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

#### 二、估价对象

估价对象为上海市青浦区崧泽大道 9188 弄 1 号 301、302、303 室及 2 号 301、302、303 室房地产，权利人为上海紫樱房地产开发有限公司，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积合计为 566.48 平方米，各套室建筑面积如下：

序号	地址	门牌号	部位	建筑面积（平方米）
1	崧泽大道 9188 弄	1 号	301	111.82
2			302	67.50
3			303	105.32
4		2 号	301	110.72
5			302	66.83
6			303	104.29
合计				566.48

截止至价值时点，估价对象尚在施工阶段，其主体建筑基本完工，为钢混结构，各套室室内装修及室外工程中道路、围墙、路灯、绿化等工程尚在进行。

#### 三、价值时点

2019 年 8 月 22 日。

#### 四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2019 年 8 月 22 日的市场价值。本报告提供的价格为估价对象期房房地产市场价格。

#### 五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

#### 六、估价结果

上海市青浦区崧泽大道 9188 弄 1 号 301、302、303 室及 2 号 301、302、303 室房地产于价值时点 2019 年 8 月 22 日的市场价值为：

总 价 格：人民币贰仟零玖万零陆佰元

(RMB20,090,600 元)

各套室价格如下：

序号	地址	门牌号	部位	建筑面积 (平方米)	单位价格 (元/平方米)	总价格 (万元)
1	崧泽大道 9188 弄	1 号	301	111.82	35080	392.26
2			302	67.50	36160	244.08
3			303	105.32	35430	373.15
4		2 号	301	110.72	35080	388.41
5			302	66.83	36160	241.66
6			303	104.29	35430	369.5

#### 七、特别提示

1、截止至价值时点，估价对象尚在施工阶段，其主体建筑已封顶、为钢混结构，外立面完工、门窗及电梯已安装、各套室的室内装修尚未完成，室外工程中道路、围墙、路灯、绿化等工程尚在进行。由于本次涉及的房地产为崧泽大道 9188 弄“紫樱阁”项目中一小部分(6 套住宅)，而该整体项目正处于动态状态，为有利于司法处置后续工作的开展，避免整体在建项目因分割出售、买受人权益受限等情况造成的纠纷，本报告提供的价格为估价对象期房房地产市场价格。

2、截止至价值时点，估价对象尚未竣工，现〔上海市不动产登记簿〕

无法显示其建筑面积、房屋类型等信息。本报告所采用的估价对象的建筑面积、房屋类型等信息摘录于《上海市商品房预售许可》及《房屋土地权属调查报告书》（复印件），建筑面积均为房屋预测面积，实际面积以后续办理的〔上海市不动产登记簿〕记载的建筑面积为准。

3、截止至价值时点，根据估价师调查，估价对象中的 1 号 301、303 室已网签、但尚未办理预购房屋登记；2 号 302 室已办理预购房屋登记。上述房屋于后续司法处置过程中存有或无法执行、或无法办理过户的情况，特此提醒估价委托人及报告使用人注意。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：谈勇

二〇一九年九月五日