

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司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：为上海市静安区人民法院案件执行提供价值依据。
- 二、估价对象：上海市静安区人民法院受理的（2018）沪 0106 执 8955 号一案所涉及的标的物：上海市松江区新桥镇春莘路 200 弄 95 号全幢（以下简称估价对象），权利人为朱勇勇、朱昱熹，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地批准用途为住宅，土地宗地号为松江区新桥镇 5 街坊 92/1 丘，土地使用期限为 2000-3-28 至 2070-3-27，土地总面积为 698.17 平方米，建筑面积为 370.18 平方米，房屋类型为花园住宅，层数为 3，房屋结构为混合 1，2002 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019 年 7 月 1 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的市场价值为

人民币壹仟柒佰捌拾壹万元整（RMB17,810,000），折合每平方米建筑

面积单价为人民币 48,112 元。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)	1785	1776
	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	48220	47977
评估价值	总价 (万元)	1781	
	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	48112	

### 七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约, 欲了解估价的详细情况, 请估价使用人全面仔细地阅读估价报告全文;

(二) 本报告仅供上海市静安区人民法院案件执行专用;

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即二〇一九年七月九日起至二〇二〇年七月八日。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 杨承云

二〇一九年七月九日