

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市浦东新区人民法院受理的(2013)浦执字第 17584 号一案所涉及的标的物：上海市浦东新区古桐南路 117 弄古桐公寓 32 号 301 室（以下简称估价对象），土地使用权转让方式取得，土地用途为住宅，宗地（丘）号为浦东新区张江镇 14 街坊 80 丘，土地共用面积为 6416.00 平方米；房屋类型为公寓，建筑面积 40.91m<sup>2</sup>，幢号为 32 号，房屋部位：301 室，混合 1 结构，共 6 层，1994 年竣工的房地产进行估价，为浦东新区人民法院案件执行提供价值依据。

我公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 2018 年 11 月 26 日的房地产市场价值为人民币 210.52 万元，大写：人民币贰佰壹拾万伍仟贰佰元整，每平方米建筑面积价格为人民币 51,460 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）	210.57	210.48
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	51,471	51,450
评估价值	总价（万元）	210.52	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	51,460	

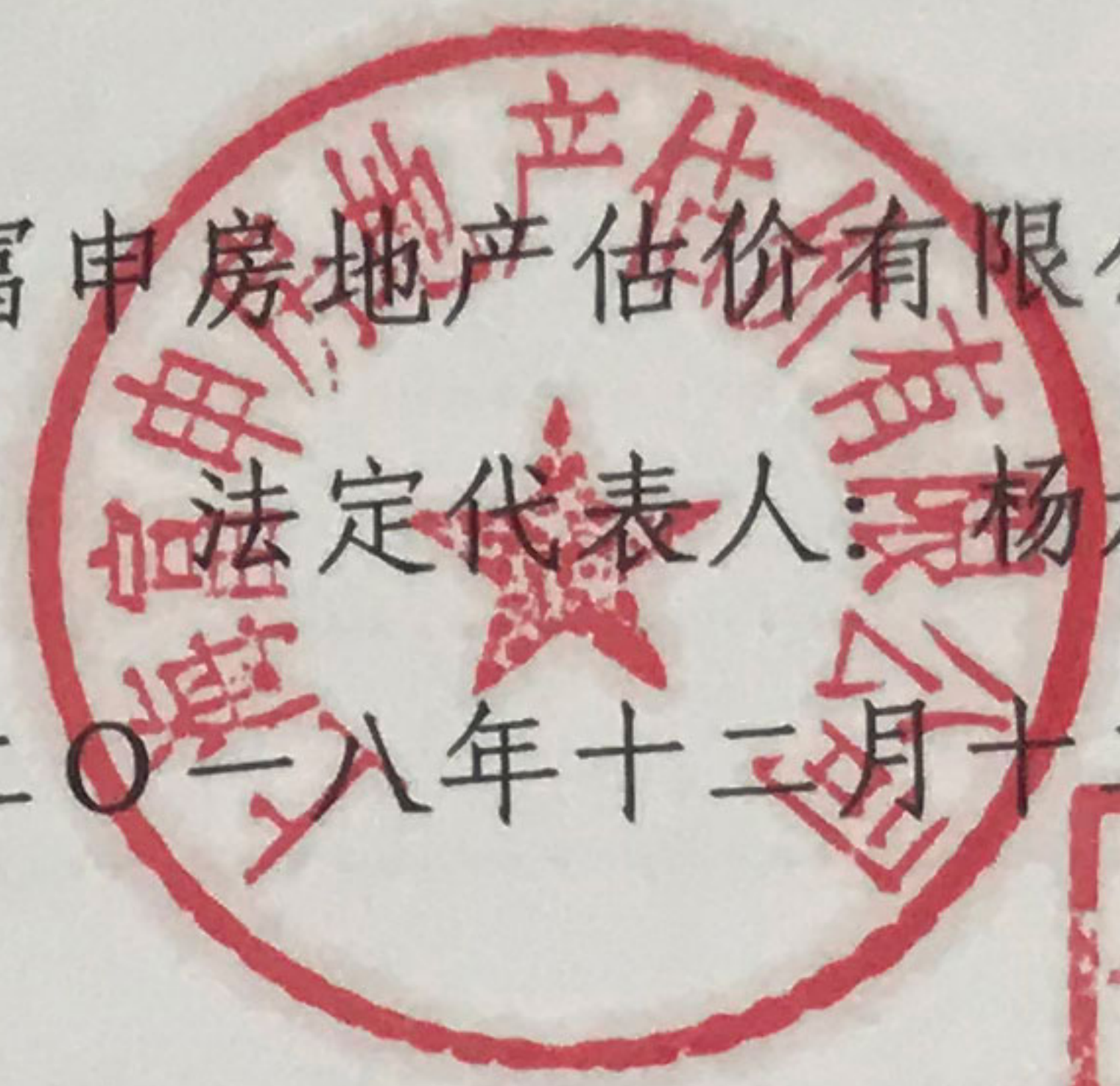
**特别提示：**本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一八年十二月十二日起至二〇一九年十二月十一日止。

承 函

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年十二月十二日



现场勘察之日为 2018 年 12 月 7 日，估价对象当时使用状态为空置。当事人均未提供与估价对象有关的租赁合同，估价人员也未查询到截止价值时点存在租赁状况登记信息。故注册房地产估价师不考虑或存在的租约对房地产价值的影响。

## （六）估价报告使用限制及说明

1、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、根据浦东新区房地产交易中心提供的《上海市不动产登记簿》，浦东新区古桐南路 117 弄 13 幢 32 号 301 室和浦东新区建中路 171 弄 21 幢 1 号 301 室为同一地址。在此提请报告使用者注意。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一八年十二月十二日起至二〇一九年十二月十一日止。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身状况均会发生变化，对估价报告使用期限超过一年的，不宜继续使用本报告。委托估价人应向房地产估价机构咨询相关意见，对市场变化明显的，估价机构有必要作相应调整甚至重新进行估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

6、本估价报告由估价机构负责解释。