

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：为松江区人民法院案件执行提供价值依据。
- 二、估价对象：上海市松江区人民法院受理的（2018）沪 0117 执 5238 号一案所涉及的标的物：上海市松江区仓汇路 400 弄 43 号 101 室，权利人：褚■■■、姚■■■，土地权属性质为国有，土地用途为居住用地，宗地（丘）号为松江区永丰街道 4 街坊 73/1 丘，土地共用面积为 35178.0 平方米；房屋类型为公寓，建筑面积 125.64 平方米，幢号：43，部位：101，房屋结构为混合 1，共 6 层，2004 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019 年 4 月 15 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 2019 年 4 月 15 日的房地产市场价值为人民币叁佰零伍万肆仟叁佰元整（RMB3,054,300），折合每平方米建筑面积单价为人民币 24310 元。
- 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）本报告仅供松江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，即二〇一九年四月十九日起至二〇二〇年四月十八日止。

上海富申房地产估价有限公司

司法鉴定人：杨承东

二〇一九年四月十九日