

### **拍卖标的介绍:**

该拍卖标的物位于肇嘉浜路9弄21号1302室，属于徐汇区斜土街道，“汇峰鼎园-南园”小区。该幢为33层建筑。建筑面积为140.10平方米。土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为23673.00平

## 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/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及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：为上海市第二中级人民法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市第二中级人民法院受理的(2019)沪02执262号一案所涉及的标的物：上海市浦东新区浦明路233弄15号2202室，权利人为上海君易房地产有限公司，土地宗地号为浦东新区潍坊新村街道236街坊1/1丘、使用期限为2014年11月29日至2068年3月26日止、土地权属性质为国有建设用地使用权、使用权取得方式为出让、土地用途为住宅用地、宗地(丘)面积为40970.00平方米，房屋建筑面积为165.73平方米、类型为公寓、结构为钢混、总层数为33层、部位为2202室、竣工日期为2003年的房地产。

三、价值时点：2019年8月29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2019年8月29日的房地产市场价值为人民币壹仟伍佰伍拾玖万元整(人民币1559万元)，折合每平方米建筑面积单价为人民币94098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)本报告仅供上海市第二中级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，即二〇一九年九月十日起至二〇二〇年九月九日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一九年九月十日

方米，房地产权证号：徐2015004168，核准日期为2015年3月12日，土地宗地号：徐汇区斜土街道92街坊4/1丘。房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，房屋用途为居住，竣工日期为2006

年。标的物位于小区中东部，南北朝向，二梯二户，室内公共走道瓷砖地面、墙面刷涂料，外墙刷外墙涂料，塑钢窗、普通单元楼道门。户型为3室2厅2卫，南北双阳台，主卧朝南并配卫生间，其余2卧室位于北侧、朝北，东北侧卧室带朝北阳台，客厅朝南并配南阳台，厨房和卫生间位于中间。

标的四至状况：东临瑞金南路，南临斜土路，西临雅安路，北临炎虹路。

所在区域有市二中学、位育中学、中国中学、淮海小学、海华小学、卢湾高级中学、李惠利中学、兴业中学，瑞金医院、中山医院，交通银行、上海农商银行、中信银行、浦发银行、邮政储蓄银行、建设银行、农业银行、恒生银行、中国银行，东安公园、徐家汇公园等，周围公建配套基础设施齐全、外部公共服务设施完善。

附近有 17 路、41 路、43 路、89 路、96 路、146 路等公交线路。临近有轨道交通 9 号线（嘉善路站、打浦桥站）、12 号线（大木桥站）

协议价：1394 万元

视频网址：[https://v.youku.com/v\\_show/id\\_XNDMOMDgx0TczMg](https://v.youku.com/v_show/id_XNDMOMDgx0TczMg)

（2019）沪 02 执 262 号

沪高法（2019）委拍辅第 1888 号