

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：上海市徐汇区肇嘉浜路9弄汇峰鼎园6号802室及其车位，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地，宗地（丘）号为徐汇区斜土街道92街坊4/3丘，宗地（丘）面积为：17850平方米；房屋类型为公寓和其他，总建筑面积为156.70m²，其中公寓建筑面积为117.52m²，车位建筑面积为39.18m²，幢号为6、13号，房屋部位：802室和地下1层车位306室，钢混结构，共33层，2007年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019年9月4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9月4日的房地产市场价值为人民币1204万元，大写：人民币壹仟贰佰零肆万元整，公寓房地产每平方米建筑面积价格为人民币

99387元，详细信息见下表：

房地坐落	房屋类型	建筑面积m ²	单价(元/m ²)	价格(万元)
徐汇区肇嘉浜路9弄6号802室	公寓	117.52	99387	1168
13号地下1层车位306室	其他	39.18	9188	36
合计		156.70	/	1204

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