

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902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:23673.00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号,房屋部位:902室和地下1层车位304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9月4日的房地产市场价值为人民币1204.79万元,大写:人民币壹仟贰佰零肆万柒仟玖佰元整,公寓房地产每平方米建筑面积价

格为人民币 99,455 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902室	公寓	117.52	99,455	1168.79
13号地下1层车位304室	其他	39.18	36万元/个	36.00
合计		156.70	/	1204.79

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