

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：为黄浦区人民法院案件执行提供价值依据。
- 二、估价对象：上海市黄浦区人民法院受理的(2016)沪0101执6337号一案所涉及的标的物：上海市浦东新区巨峰路716弄浦兴苑25号101室等共13处，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，宗地(丘)号为浦东新区浦兴路街道28街坊1/2丘，土地共用面积为26430.00平方米，土地使用期限为2011年3月23日至2045年1月13日止；幢号为25号，部位为101室等共13处，房屋类型为店铺，总建筑面积2304.30m²，钢混结构，共3层，2006年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019年9月2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2日的房地产市场价值为人民币5336.42万元，大写：人民币伍仟叁佰叁拾陆万肆仟贰佰元整，详细信息见下表：



上海市浦东新区巨峰路716弄浦兴苑25号101室等共13处商业房地产司法估价

序号	房地坐落	房屋类型	建筑面积 m ²	单价(元/ m ²)	价格(万 元)
1	浦东新区巨峰路716弄25号101室	店铺	240.19	31,311	752.06
2	浦东新区巨峰路716弄25号102室	店铺	394.05	30,685	1209.14
3	浦东新区巨峰路716弄25号2层	店铺	984.19	21,672	2132.97
4	浦东新区巨峰路716弄25号301室	店铺	203.75	17,738	361.41
5	浦东新区巨峰路716弄25号302室	店铺	67.96	18,270	124.16
6	浦东新区巨峰路716弄25号303室	店铺	37.04	18,270	67.67
7	浦东新区巨峰路716弄25号304室	店铺	51.26	18,270	93.65
8	浦东新区巨峰路716弄25号305室	店铺	60.13	18,270	109.86
9	浦东新区巨峰路716弄25号306室	店铺	88.03	18,270	160.83
10	浦东新区巨峰路716弄25号307室	店铺	58.06	18,270	106.08
11	浦东新区巨峰路716弄25号308室	店铺	54.06	18,270	98.77
12	浦东新区巨峰路716弄25号309室	店铺	33.04	18,270	60.37
13	浦东新区巨峰路716弄25号310室	店铺	32.54	18,270	59.45
合计			2304.30		5336.42

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)本报告仅供黄浦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,即二〇一九年九月二十日起至二〇二〇年九月十九日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇一九年九月二十日