致估价委托人函

上海市高级人民法院：

本公司受贵院委托，根据有关法律法规及《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）等技术规范，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：为上海市普陀区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市普陀区人民法院受理的（2019）沪0107执3622号一案所涉及的标的物上海市普陀区远景路97弄51号303室及22、38号地下1层车位322，权利人为李建生，土地宗地号为普陀区宜川新村街道35街坊1/1丘、宗地面积为49382.00平方米、用途为住宅用地、使用权来源为出让、使用期限为2003年10月20日至2073年10月19日止，房屋类型为公寓和其他、部位为303室和地下1层车位322、结构为钢混、总层数为30层和0层、竣工日期为2006年，建筑面积为165.96平方米及其相应土地使用权的住宅房地产、建筑面积为36.38平方米地下1层车位。

三、价值时点：2019年10月21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的市场价值总价为人民币大写壹仟壹佰捌拾柒万元整（RMB:1187

万元），其中住宅房地产总价 RMB1131 万元、每平方米建筑面积价格为 RMB:68149 元，车位价格为 56 万元，详见下表：

房地坐落	房屋类型	建筑面积（㎡）	单价(元/㎡)	总价(万元)
普陀区远景路97弄51号303室	公寓	165.96	68149	1131
22、38号地下1层车位322室	其他	36.38	56万元/个	56
合计	——	202.34	——	1187

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一九年十一月二十九日起至二〇二〇年十一月二十八日止；

（三）本报告仅供上海市普陀区人民法院案件执行专用；

（四）本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

特此

奉达！

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇一九年十一月二十九日