

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》和《房地产估价基本术语标准》等要求，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参考。

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青浦区华浦南路 699 弄 14 号 15A 层 02 室住宅及 30 号地下车位 50 室，权利人为徐丰蕾、徐楠，土地宗地号为青浦区工业园区 15 街坊 58/1 丘，宗地面积为 46418.0 平方米、用途为住宅用地、使用权来源为出让、使用期限为 2005 年 11 月 18 日至 2072 年 11 月 19 日止，部位 15A 层 02 室房屋类型为公寓、所在房屋总层数登记为 18 层、结构为钢混、竣工日期为 2004 年、用途为居住、建筑面积为 146.98 平方米及其相应土地使用权，部位 30 号地下 1 层车位 50 室房屋类型为其他、用途为特种用途、建筑面积为 29.97 平方米。

三、价值时点：2020 年 5 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：估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下



上海市青浦区华浦南路 699 弄 14 号 15A 层 02 室住宅及 30 号地下车位 50 室司法执行估价

于价值时点的市场价值总价为人民币大写肆佰玖拾叁万元整 (RMB:493 万元), 其中住宅房地产总价为 RMB473 万元、每平方米建筑面积价格为 RMB:32181 元, 车位价格为 20 万元/个, 详见下表:

房地坐落	房屋类型	建筑面积 (m ²)	单价	总价
华浦南路 699 弄 15A 层 02 室	公寓	146.98	32181 元/m ²	473 万元
华浦南路 699 弄地下 1 层车位 50 室	其他	29.97	20 万元/个	20 万元
合计	——	176.95	——	493 万元

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 2020 年 5 月 28 日起至 2021 年 5 月 27 日止;

(三) 本报告仅供上海市第二中级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: 樊刚

2020 年 5 月 28 日