

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：上海市浦东新区秀沿路 883 弄 12 号 1 层、16 号 1 层，秀沿路 897 号 1-2 层、899 号 1-2 层及 2 个车位，土地宗地号为南汇区康桥镇 6 街坊 11/4 丘，使用期限：至 2043-8-19 止，宗地（丘）面积：66046 平方米，批准用途为商业（地下车位土地用途为住宅，使用期限至 2073-8-19 止），使用权来源为出让；权利人：徐■■■、徐■■■，建筑面积：12 号 1 层为 75.76 平方米，16 号 1 层为 70.64 平方米，秀沿路 897 号 1-2 层为 214.92 平方米，899 号 1-2 层为 200.66 平方米，地下 1 层车位（人防）188 室为 32.03 平方米，地下 1 层车位（人防）189 室为 32.03 平方米。房屋类型为店铺、其他，结构为钢混结构，总层数为 2 层，2006 年竣工的房地产。

三、价值时点：2020 年 6 月 11 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



上海市浦东新区秀沿路 883 弄 12 号 1 层、16 号 1 层，秀沿路 897 号 1-2 层、899 号 1-2 层及 2 个车位司法执行估价报告

点的房地产市场价值为人民币壹仟陆佰柒拾玖万肆仟玖佰元整 (RMB1679.49 万元)，估价对象各部位总价与单价见下表：

部位	权证号	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	总价(万 元)
秀沿路 883 弄 12 号 1 层	浦 2015210951	75.76	31092	235.55
秀沿路 883 弄 16 号 1 层	浦 2015215341	70.64	31092	219.63
秀沿路 897 号 1-2 层	浦 2015211848	214.92	28594	614.54
867 弄地下人防车库地下 1 层车位(人防)188 室		32.03	5620	18
秀沿路 899 号 1-2 层	浦 2015215342	200.66	28594	573.77
867 弄地下人防车库地下 1 层车位(人防)189 室		32.03	5620	18
总计		626.04		1679.49

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，即二〇二〇年七月二十七日起至二〇二一年七月二十六日止；

(三) 本报告仅供上海市上海市第二中级人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年七月二十七日

