

## 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花园石桥路 28 弄汤臣一品 3 号 3801 室和地下车库地下 2 层车位（人防）46 室、47 室、48 室，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）号为浦东新区梅园新村街道 17 街坊 1 丘，宗地（丘）面积为：20111.00 平方米，土地使用年限为：2014 年 12 月 19 日至 2070 年 10 月 9 日止；房屋类型为公寓和其他，总建筑面积为 554.40m<sup>2</sup>，其中公寓建筑面积为 436.41 m<sup>2</sup>，三个车位总建筑面积为 117.99 m<sup>2</sup>，幢号为 3 号和地下车库，房屋部位：3801 室和地下车库地下 2 层车位（人防）46 室、47 室、48 室，钢混结构，共 44 层，2007 年竣工的房地产等。

三、价值时点：2020 年 06 月 09 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

2020 年 06 月 09 日，估价对象的市场价值为人民币玖仟柒佰柒拾伍万陆仟捌佰玖拾陆元整（人民币 9775.6896 万元），每平方米住宅建筑面积单价为人民币 214,486 元，详细信息见下表：

房地坐落	房屋类型	数量、建筑面积 m <sup>2</sup>	单价(元/m <sup>2</sup> )	价值(万元)
浦东新区花园石桥路 28 弄 3 号 3801 室	公寓	436.41	214,486	9360.4000
地下车库地下 2 层车位（人防）46 室	其他	39.33	80 万元/个	80.0000
地下车库地下 2 层车位（人防）47 室	其他	39.33	80 万元/个	80.0000
地下车库地下 2 层车位（人防）48 室	其他	39.33	80 万元/个	80.0000
花园石桥路 28 弄 3 号 3801 室室内的家具、电器等物资	/	1 批	详见附件清单	140.2300
外高桥保税区富特西一路 381 号汤臣工业园区 A1 栋 3 楼仓库内的家具、电器等物资	/	1 批	详见附件清单	35.0596
总计		总建筑面积 554.40		9775.6896

注记：

1、估价对象花园石桥路 28 弄 3 号 3801 室室内的可移动的家具和电器等物品也纳入评估范围，该部分物品评估总价为 140.23 万元，大写人民币壹佰肆拾万贰仟叁佰元整，详细信息见附件清单。

2、因案件执行需要，放置于外高桥保税区富特西一路 381 号汤臣工业园区 A1 栋 3 楼仓库内的家具、电器等物资，本次连同评估，并另出具清单和该部分物资的剩余价值，该部分物品评估总价为 35.0596 万元，大写人民币叁拾伍万零伍佰玖拾陆元整，详细信息见附件清单。

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



〇二〇年七月二十四日起至二〇二一年七月二十三日止；

(三) 本报告仅供上海市第二中级人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年七月二十四日



上海富申房地产估价有限公司

