

## 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，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：为上海市嘉定区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市嘉定区人民法院受理的（2019）沪 0114 执 3238 号一案所涉及的标的物上海市徐汇区东安路 271 弄 2 号 1707 室，权利人为陈家伟，土地宗地号为徐汇区枫林街道 115 街坊 8/1 丘、宗地面积为 8086.0 平方米、用途为住宅用地、使用权来源为出让，房屋类型为公寓、部位为 1707 室、结构为钢混、总层数为 25 层、竣工日期为 1997 年，建筑面积为 65.89 平方米及其相应土地使用权的住宅房地产。

三、价值时点：2019 年 12 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的市场价值总价为人民币大写肆佰肆拾叁万元整（RMB:443 万元），每平方米建筑面积价格为 RMB:67233 元，详见下表（下一页）：





估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价 (万元)	443.11
单价 (元/m <sup>2</sup> )	67250		67128	
评估价值	总价 (取整)	443 万元		
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	67233		

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, 即二〇一九年十二月二十日起至二〇二〇年十二月十九日止;

(三) 本报告仅供上海市嘉定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

二〇一九年十二月二十日





## 关于报告书有效期限延长说明

上海市嘉定区人民法院：

您们好！我公司接受上海市高级人民法院的委托[沪高法（2019）委房评第 3111 号]，对贵院受理的“（2019）沪 0114 执 3238 号”一案所涉及的估价对象上海市徐汇区东安路 271 弄 2 号 1707 室住宅房地产进行了司法估价。报告书 [沪富估报（2019）第 0604 号]已于 2019 年 12 月 20 日完成，并送达贵院。

现根据贵院案件执行的需要，报告书有效期限延长至 2021 年 12 月 1 日。

特此说明。

致

礼！

上海富申房地产估价有限公司

2020 年 12 月 2 日

