

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，我对上海市徐汇区人民法院受理的（2013）徐执字第 4295 号一案所涉标的物上海市徐汇区龙瑞路 128 弄 7 号 1002 室进行了司法执行估价，原报告现已过有效期。现应上海市徐汇区人民法院的要求，我对上海市徐汇区龙瑞路 128 弄 7 号 1002 室重新进行估价。我公司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：为法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市徐汇区人民法院受理的（2013）徐执字第 4295 号一案所涉标的物上海市徐汇区龙瑞路 128 弄 7 号 1002 室，土地宗地号为徐汇区长桥街道 378 街坊 1/1 丘，宗地（丘）面积：86761 平方米，批准用途为住宅用地，使用权来源为出让；权利人：黄建筑面积为 106.04 平方米，房屋类型为公寓，结构为钢混，总层数为 31 层，2007 年竣工的房地产。

三、价值时点：2020 年 4 月 28 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



点的市场价值为人民币捌佰伍拾壹万贰仟元整 (RMB851.2 万元), 折合每平方米建筑面积单价为人民币 80272 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, 即二〇二〇年五月十日起至二〇二一年五月九日止;

(三) 本报告仅供上海市徐汇区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

二〇二〇年五月十日

