

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的(2019)沪01执1273号一案所涉标的物(国能商业集团有限公司 拥有的徐汇区天钥桥路968弄9号302室等18套 住宅 房地产)进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：徐汇区天钥桥路968弄9号302室等18套

财产范围：房屋及相应的土地使用权，含开发商室内初始装修；

所在小区(楼宇)名称：徐汇苑；

合计建筑面积：2474.72平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2019年11月26日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币贰亿伍仟捌佰伍拾陆万叁仟元整(RMB25856.3万元)

明细表(详见下页)：

《房地产估价报告》编号： 国城估字2019-09462号

Real Estate Appraisal Report--- No: 国城估字2019-09462号

序号	坐落	室号 部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	总层 数	建筑面积单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	天钥桥路 968 弄 9 号	302	137.94	公寓	32	98900	1364.2
2	天钥桥路 968 弄 9 号	402	123.54	公寓	32	99500	1229.2
3	天钥桥路 968 弄 9 号	502	123.54	公寓	32	100000	1235.4
4	天钥桥路 968 弄 9 号	1001	171.67	公寓	32	100500	1725.3
5	天钥桥路 968 弄 9 号	1203	134.56	公寓	32	103600	1394
6	天钥桥路 968 弄 9 号	1302	123.54	公寓	32	104100	1286.1
7	天钥桥路 968 弄 9 号	1502	123.54	公寓	32	105200	1299.6
8	天钥桥路 968 弄 9 号	1602	123.54	公寓	32	105700	1305.8
9	天钥桥路 968 弄 9 号	1701	171.67	公寓	32	104100	1787.1
10	天钥桥路 968 弄 9 号	1702	123.54	公寓	32	106200	1312
11	天钥桥路 968 弄 9 号	1802	123.54	公寓	32	106700	1318.2
12	天钥桥路 968 弄 9 号	1803	134.56	公寓	32	106700	1435.8
13	天钥桥路 968 弄 9 号	1901	171.67	公寓	32	105100	1804.3
14	天钥桥路 968 弄 9 号	1902	123.54	公寓	32	107200	1324.3
15	天钥桥路 968 弄 9 号	1903	134.56	公寓	32	107200	1442.5
16	天钥桥路 968 弄 9 号	2001	171.67	公寓	32	105600	1812.8
17	天钥桥路 968 弄 9 号	2002	123.54	公寓	32	107700	1330.5
18	天钥桥路 968 弄 9 号	2003	134.56	公寓	32	107700	1449.2
合计			2474.72				25856.3

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：龙浩

2019年12月10日