

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本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：为虹口区人民法院案件执行提供价值依据。
- 二、估价对象：上海市虹口区人民法院受理的（2018）沪 0109 执 1194 号一案所涉及的标的物：上海市闵行区红松路 175 弄 28 号 702 室，权利人：孔■■■，土地权属性质为国有，土地用途为住宅，宗地（丘）号为闵行区虹桥镇 91（坊）1 丘，土地分摊面积为 59.7 平方米；房屋类型为新工房 2，建筑面积 142.28 平方米，幢号：28，部位：702，房屋结构为混合 1，共 7 层，1996 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2019 年 3 月 18 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 2019 年 3 月 18 日的房地产市场价值为人民币陆佰肆拾肆万玖仟捌佰元整（RMB6,449,800），折合每平方米建筑面积单价为人民币 45332 元。
- 七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，估价结果受报告中已说明



的假设和限制条件的制约，欲了解估价的详细情况，请估价使用人全面仔细地阅读估价报告全文；

（二）本报告仅供虹口区人民法院案件执行专用；

（三）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一九年四月十一日起至二〇二〇年四月十日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一九年四月十一日

