

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：为上海市黄浦区人民法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市黄浦区人民法院受理的 (2019) 沪 0101 执 1696 号一案所涉及的标的物：黑龙江省佳木斯市向阳区志同社区 008#1 单元 107 室及郊区冬梅社区栗姆康 B 楼 050#0 单元 1 层 109 室 (以下简称估价对象 1、2)，估价对象建筑面积合计为 276.65 平方米，其不动产情况如下表。

	估价对象 1	估价对象 2
坐落	向阳区志同社区 008#1 单元 107 室	郊区冬梅社区栗姆康 B 楼 050#0 单元 1 层 109 室
权利(义务)人姓名	张欲晖	田成佳
身份证件号	230805197411280626	230803196612060817
不动产单元号	230803150002GB00002F00010187	230811134004GB00001F00070009
不动产类型	土地、房屋	土地、房屋
土地面积	1279.66	38794.82
土地用途	城镇住宅用地	商服用地
宗地权利性质	出让	租赁
现土地使用权方式	-	出让
土地使用起止日期	-	2017-8-7 至 2027-8-6
房屋建筑面积(平方米)	79.80	196.85
房屋用途	商业服务	商业服务
房屋结构	混合结构	混合结构
总层数	8	7
所在层	1	1-2
建筑年代	1995 年	2004 年
不动产权证书号	黑(2016)佳木斯市不动产权第 0000292 号	黑(2017)佳木斯市不动产权第 0014887 号



三、价值时点：2019 年 7 月 8 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额为

人民币贰佰伍拾捌万元整（RMB2,580,000）。详见下表

估价结果汇总表

序号	不动产坐落	不动产权证书号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合单价 (元/平方米)
1	向阳区志同社区 008#1 单元 107 室	黑(2016)佳木斯市不动产权第 0000292 号	商业服务	79.80	87	10902
2	郊区冬梅社区粟 姆康 B 楼 050#0 单 元 1 层 109 室	黑(2017)佳木斯市不动产权第 0014887 号	商业服务	196.85	171	8699
	合计			276.65	258	

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) 本报告仅供上海市黄浦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，即二〇一九年九月四日起至二〇二〇年九月三日。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一九年九月四日