

## 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 50899-2020）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：为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值依据。

二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2019）沪 0115 执恢 2139 号一案所涉标的物：上海市宝山区殷高西路 333 号 1462、1466、1468 室商铺，权利人：张诗儒，土地宗地号：宝山区高境镇 7 街坊 142/1 丘，使用期限：2009-5-18 至 2056-8-10，土地用途：商住，土地性质：出让，房屋结构：钢混，总层数：3 层，估价对象位于 1 层，建筑面积均为：18.21m<sup>2</sup>，2008 年竣工的房地产。

三、价值时点：2019 年 11 月 25 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

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壹佰柒拾柒万元整（RMB:177 万元）。

详见估价结果汇总表如下：



估价结果汇总表

房产坐落	房屋类型	面积	层次	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
殷高西路 333 号 1466 室	店铺	18.21	1F/3F	32389	58.98
殷高西路 333 号 1462 室	店铺	18.21	1F/3F	32065	58.4
殷高西路 333 号 1468 室	店铺	18.21	1F/3F	32713	59.6
合计	——	54.63	——	——	177

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) 本报告仅供上海市浦东新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，即二〇一九年十二月二十日起至二〇二〇年十二月十九日止。

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