

致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

本公司受贵院委托，根据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：上海市奉贤区人民法院受理的（2017）沪 0120 执 5905 号一案所涉标的物上海市奉贤区环城东路 856-858、860-862 号，土地宗地号为奉贤区江海镇 15 街坊 9/7 丘，使用期限：2005-5-18 至 2072-6-11 止（商业部分至 2042-6-11 止），宗地（丘）面积：10282 平方米，批准用途为住宅（部分为商业），使用权取得方式为出让；权利人：夏婷婷，建筑面积共 648.21 平方米，房屋类型为店铺，混合 1 结构，总层数为 3 层，2004 年竣工的房地产。

三、价值时点：2020 年 9 月 17 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房地产市场价值为人民币壹仟肆佰壹拾陆万肆仟柒佰元整（RMB1416.47 万元），明细见下表。

序号	坐落	房地产权证号	建筑面积 (m ²)	单价(元 /m ²)	总价(万 元)



1	奉贤区环城东路 856-858 号	奉 2015002514	324.18	21852	708.4
2	奉贤区环城东路 860-862 号	奉 2015002513	324.03	21852	708.07
合计			648.21		1416.47

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, 即二〇二〇年十月十七日起至二〇二一年十月十六日止;

(三) 本报告仅供上海市奉贤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

二〇二〇年十月十七日

