

致估价委托人函

上海市嘉定区人民法院：

本公司受贵院委托，根据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：为上海市嘉定区人民法院案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市嘉定区人民法院受理的（2019）沪 0114 执 4707 号一案所涉及的标的物：上海市嘉定区祁连山南路 1988 号 401 室，权利人为卢■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商办，土地宗地号为嘉定区真新新村街道 1 街坊 43/1 丘，宗地（丘）面积为 9427.60 平方米，土地使用期限为 2009 年 8 月 2 日至 2059 年 8 月 1 日止；房屋类型为办公楼，幢号为 1988 号，部位为 401 室，建筑面积为 56.39 平方米，钢混结构，房屋用途为办公，总层数为 22 层，2013 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2020 年 10 月 23 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 2020 年 10 月 23 日的房地产市场价值为人民币壹佰叁拾陆万伍仟壹佰元整（人民币 136.51 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 24,208 元。



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；

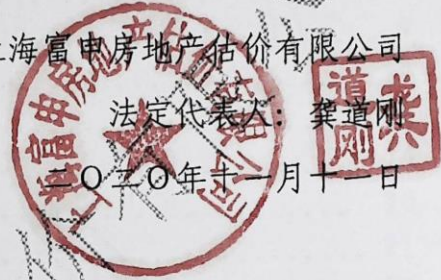
（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二〇年十一月十一日起至二〇二一年十一月十日止；

（三）本报告仅供上海市嘉定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

二〇二〇年十一月十一日



上海富申房地产估价有限公司

