

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

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：为上海市金山区人民法院案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市金山区人民法院受理的（2014）金执字第 620 号一案所涉及的标的物：上海市金山区张堰镇金张公路 360 号，权利人为上海 [] 有限公司，土地权属性质为国有，划拨方式取得，土地用途为商业，宗地（丘）号为金山区张堰镇 905 街坊 3 丘，宗地面积为 1931.00 平方米，独用土地面积为 1931.00 平方米；房屋类型为农业建筑，共 4 幢，独门独院，总建筑面积 992.00 平方米，均为混合 1 结构，总层数为 1 层或 2 层，1995 年竣工的房地产。
- 三、价值时点：2020 年 12 月 4 日。
- 四、价值类型：房地产市场价格。
- 五、估价方法：成本法、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 12 月 4 日的房地产市场价值为人民币陆佰贰拾贰万壹仟玖佰元整（人民币 622.19 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 6272 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，即二〇二〇年十二月十七日起至二〇二一年十二月十六日止；

(三) 本报告仅供上海市金山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

二〇二〇年十二月十七日

上海富申房地产估价有限公司