

估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

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：为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2019）沪 0115 执恢 2063 号一案所涉及的标的物上海市浦东新区东三里桥 241-1 号底层商业房地产，土地宗地号为浦东新区南码头街道 424 街坊 4 丘，共用面积为 16402.00 平方米、分摊面积未记载、批准用途住宅、使用权来源转让、使用期限：2006-7-1 至 2067-7-28 止；权利人为李 李 ，共有人及共有情况：共同共有，幢号：241-1，部位：底层，总建筑面积 129.45 平方米，房屋类型店铺，房屋结构钢混、总层数 7 层，竣工日期 1998 年的房地产。

三、价值时点：2020 年 12 月 1 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 2020 年 12 月 1 日的房地产市场价值为人民币叁佰柒拾壹万捌仟元整（人民币 371.8 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 2



8,722 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日起至二〇二一年十二月九日止;

(三) 本报告仅供上海市浦东新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日