

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

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：为法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市黄浦区人民法院受理的（2020）沪 0101 执 8124 号一案所涉标的物上海市闵行区莘西南路 128 弄 37 号 502 室，土地宗地号为闵行区莘庄镇 74 街坊 2 丘，宗地（丘）面积：20200 平方米，土地用途为住宅用地，使用权取得方式为出让；权利人：周■■■■■，建筑面积为 82.98 平方米，部位为 502 室，房屋类型为公寓，混合 1 结构，总层数为 6 层，1998 年竣工的房地产。

三、价值时点：2021 年 3 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。

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肆佰叁拾柒万叁仟柒佰元整（RMB437.37 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 52708 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，即二〇二一年四月三日起至二〇二二年四月二日止；

(三) 本报告仅供上海市黄浦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

二〇二一年四月三日

