

致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

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进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市闵行区人民法院受理的（2021）沪 0112 执 7304 号一案所涉及的标的物上海市闵行区莘松一村 33 号 501 室，土地宗地号为闵行区莘庄镇 8 街坊 14 丘、宗地（丘）面积：7678.00 平方米、批准用途住宅、使用权来源为出让、使用期限：未记载；权利人为张 建筑面积 63.72 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构混合 1、总层数 5 层，竣工日期 1983 年的房地产。

三、价值时点：2021 年 10 月 12 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格为人民币叁佰玖拾贰万捌仟柒佰元整（RMB3,928,700），折合每平方米建筑面积单价为 RMB61,656 元。

估价结果汇总表

	估价方法	比较法	收益法
相关结果			

测算结果	总价 (万元)	405.60	380.14
	单价 (元/m ²)	63,653	59,657
评估价值	总价 (万元)	392.87	
	单价 (元/m ²)	61,656	

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, 即二〇二一年十月二十九日起至二〇二二年十月二十八日止;

(三) 本报告仅供上海市闵行区人民法院案件执行专用。

(四) 本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的, 如该假设和限制条件发生变化, 本报告结果必须作相应调整。

上海富申房地产估价有限公司
 法定代表人: 龚道刚
 二〇二一年十月二十九日

