

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

本公司受贵院委托，根据有关法律法规及《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等要求，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：上海市浦东新区人民法院受理的（2019）沪0115执恢1546号、（2019）沪0115执恢1547号、（2019）沪0115执恢1548号三案所涉及的标的物上海市普陀区长寿路577、581号145室等4套，权利人均均为汤，土地宗地号为普陀区长寿路街道3街坊6丘、宗地（丘）面积为10180.00平方米、土地用途为综合、使用权来源为出让、使用期限为2004年1月13日至2054年1月12日止；所在楼盘类型为写字楼、房屋结构为钢混、总层数为29层、竣工日期为2004年，估价对象房屋所有权来源均为其他、类型均为商场、总建筑面积为396.15平方米（估价对象部位、建筑面积详见本报告有关表格）的房屋所有权及其相应土地使用权的房地产。

三、价值时点：2023年12月1日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

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总市场价值为人民币大写壹仟肆佰陆拾叁万元整（¥1463万元），详见估价结果汇总表：

估价结果汇总表

序号	部位	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(万元)
1	145	120.09	34974	420
2	147	81.37	36992	301
3	146	97.68	37572	367
4	148	97.01	38656	375
合计	——	396.15	——	1463

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2023年12月7日起至2024年12月6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;

(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。

特此

奉达!

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

2023年12月7日

特别提醒: 评估结果页需盖公章, 否则无效!