

估价委托人函

上海市松江区人民法院：

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：为上海市松江区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市松江区人民法院受理的（2019）沪0117执1662号一案所涉及的标的物上海市普陀区宜川一村6号504室，土地宗地号为普陀区宜川新村街道290街坊7丘、宗地（丘）面积：11607.58平方米、批准用途住宅、使用权来源为出让、使用期限：未记载；权利人为左■■■、左■■■，共有人及共有情况：共同共有部位：504，建筑面积为40.98平方米，房屋类型为公寓，房屋结构混合1、总层数6层，竣工日期1975年的房地产。

三、价值时点：2021年1月13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贰佰叁拾壹万叁仟伍佰元整（RMB2,313,500），折合每平方米建筑面积单价为RMB56,454元。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价(万元)	236.82
单价(元/m ²)	57,789		55,118	
评估价值	总价(万元)	231.35		
	单价(元/m ²)	56,454		

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, 即二〇二一年二月三日起至二〇二二年二月二日止;

(三) 本报告仅供上海市松江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

二〇二一年二月三日