

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

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：为上海市闵行区人民法院司法执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市闵行区人民法院受理的（2019）沪 0112 执 5124 号一案所涉及的标的物上海市闵行区闸航路 2589 弄 35 号 401 室，权利人为陆 [REDACTED]，土地宗地号为闵行区浦江镇 714 街坊 1/1 丘，宗地面积为 9083.81 平方米、用途为住宅用地、使用权来源为出让，房屋类型为公寓、部位为 401 室、结构为混合、总层数为 6 层、竣工日期为 1999 年、建筑面积为 84.46 平方米及其相应土地使用权的住宅房地产。

三、价值时点：2020 年 2 月 29 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总价为人民币大写贰佰肆拾捌万元整（RMB: 248 万元），每平方米建筑面积价格为 RMB: 29363 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，即二〇二〇年三月六日起至二〇二一年三月五日止；

(三) 本报告仅供上海市闵行区人民法院司法执行专用；

(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

二〇二〇年三月六日