

致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

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：为贵院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：贵院受理的（2021）沪02执284号一案所涉及的标的物江苏省江阴市融科原筑（融科朝宗府）5-2号等3套，房屋用途均为低层住宅，商品房坐落、买受人、合同备案号、房屋代码、建筑面积详见下表的房屋所有权及其相应土地使用权。

序号	坐落	买受人	合同备案号	房屋代码	建筑面积 (m ²)
1	江阴市融科原筑 (融科朝宗府) 5-2号	李	201712230037	JYS007701002	383.77
2	江阴市融科原筑 (融科朝宗府) 8-2号	李	201712230038	JYS007726002	320.1
3	江阴市融科原筑 (融科朝宗府) 11-2号	成	201712250082	JYS007698002	383.77
合计	——	——		——	1087.64

三、价值时点：2021年3月30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



点的房地产市场价格价值总价为人民币大写叁仟叁佰玖拾壹万元整（RMB:3391万元），详见估价结果汇总表：

估价结果汇总表

序号	坐落	买受人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	江阴市融科原筑（融科朝宗府）5-2号	李	383.77	30982	1189
2	江阴市融科原筑（融科朝宗府）8-2号	李	320.1	31459	1007
3	江阴市融科原筑（融科朝宗府）11-2号	成	383.77	31138	1195
合计	——	——	1087.64	——	3391

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2021年4月9日起至2022年4月8日止；

（三）本报告仅供上海市第二中级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

2021年4月9日

