

估价委托人函

上海市虹口区人民法院：

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：为上海市虹口区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市虹口区人民法院受理的（2021）沪 0109 执 5342 号一案所涉及的标的物上海市浦东新区德州路 255 弄（德州二村）69 号 204 室，土地宗地号为浦东新区上钢街道 529 街坊 3 丘、宗地（丘）面积：0.00 平方米、使用权面积：8.64 平方米、分摊面积：8.64 平方米、批准用途住宅、使用权来源为土地使用权转让、使用期限：未记载；权利人为王■，建筑面积 53.71 平方米，房屋类型为新工房 2，房屋结构混合 1、总层数 6 层，竣工日期 1984 年的房地产。

三、价值时点：2021 年 8 月 20 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价值为人民币叁佰玖拾叁万肆仟元整

（RMB3,934,000），折合每平方米建筑面积单价为 RMB73,245 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)	399.70	387.10
	单价 (元/m ²)	74,419	72,073
评估价值	总价 (万元)	393.40	
	单价 (元/m ²)	73,245	

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, 即二〇二一年八月二十五日起至二〇二二年八月二十四日止;

(三) 本报告仅供上海市虹口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

二〇二一年八月二十五日

