

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：为上海市浦东新区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（2022）沪 0115 执 11776 号一案所涉及的标的物：上海市宝山区陈太路 699 弄锦秋花园二区 335 号全幢，权利人为官 ，土地权属性质为国有，土地用途为住宅用地，宗地（丘）号为宝山区祁连镇 3 街坊 49/1 丘，土地使用权面积：171.10 平方米；房屋类型为新工房 2，建筑面积 135.52 平方米，幢号为二区 335 号，部位为：全幢，混合 1 结构，总层数为地上 3 层，1999 年竣工的房地产。

三、价值时点：2022 年 11 月 18 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 2022 年 11 月 18 日的房地产市场价格为人民币柒佰伍拾柒万伍仟捌佰元整（人民币 757.58 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 55,902 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, 即二〇二二年十一月二十四日起至二〇二三年十一月二十三日止;

(三) 估价结果无公章无效;

(四) 本报告仅供上海市浦东新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

二〇二二年十一月二十四日

