

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 27374 号一案所涉及的标的物：上海市浦东新区板泉路 2101 弄 10 号 201 室，权利人为黄■■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地，宗地（丘）号为浦东新区三林镇东明村 101 丘，宗地（丘）面积：51417.00 平方米，房屋类型为公寓，幢号为 10 号，房屋部位为：201 室，钢混结构，总层数为 11 层，建筑面积 95.51 平方米，2006 年竣工的房地产所有权及相应的土地使用权。

三、价值时点：2023 年 7 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 2023 年 7 月 13 日的住宅房地产市场价值为人民币 614.83 万元，大写：人民币陆佰壹拾肆万捌仟叁佰元整，折合每平方米建筑面积单



价为人民币 64,373 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，即二〇二三年七月三十一日起至二〇二四年七月三十日止；

（三）本报告仅供上海市浦东新区人民法院案件执行专用；

（四）估价结果页需盖公章否则无效；

（五）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。

（六）特别注明：评估结果页需盖公章，否则无效！

特此

奉达！



上海富申房地产估价有限公司



法定代表人 龚建刚



二〇二三年七月三十日

