

致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

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：为上海市奉贤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：上海市奉贤区人民法院受理的（2023）沪 0120 执 2589 号一案所涉及的标的物：上海市奉贤区金海公路 99 弄佳源梦想广场 102 号 1001 室住宅，权利人为上海祥源房地产有限公司，土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为普通商品房，宗地（丘）号为奉贤区拓林镇 9 街坊 35/19 丘，宗地（丘）面积：88936.00 平方米，土地使用年限为 2013 年 8 月 2 日至 2083 年 8 月 1 日止；房屋类型为公寓，建筑面积 90.04 平方米，幢号为 99 弄 102 号，房屋部位为：1001 室，钢混结构，总层数为 15 层，2020 年竣工的房地产。

三、价值时点：2023 年 8 月 17 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 8 月 17 日的住宅房地产市场价格为人民币壹佰柒拾伍万零叁佰元整（人民币 175.03 万元），折合每平方米建筑面积单价为人

民币 19,439 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，即二〇二三年八月二十五日起至二〇二四年八月二十四日止；

（三）估价结果页需盖公章，否则无效；

（四）本报告仅供上海市奉贤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

二〇二三年八月二十五日

