

## 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（2021）沪 0115 执恢 223 号一案所涉及的标的物：上海市浦东新区台儿庄路 666 弄金桥名都 9 号 902 室住宅，权利人为陈■■■、孙■■■、陈■■■，土地权属性质为国有，转让方式取得，土地用途为住宅用地，宗地（丘）号为浦东新区浦兴街道 11 街坊 2 丘，宗地（丘）面积：77226.00 平方米，土地使用年限为 2005 年 1 月 6 日至 2071 年 9 月 17 日止；房屋类型为公寓，建筑面积 234.41 平方米，幢号为 9 号，房屋部位为：902 室，钢混结构，总层数为 18 层，2004 年竣工的房地产。

三、价值时点：2022 年 11 月 4 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 4 日的住宅房地产市场价格为人民币壹仟陆佰肆拾柒万伍仟捌佰元整（人民币 1647.58 万元），折合每平方米建筑面积单价



为人民币 70,286 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二十二日起至二〇二三年十一月二十一日止；

（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

二〇二二年十一月二十二日

