

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（2024）沪 0120 执 3355 号一案所涉及的标的物：上海市奉贤区富竹路 108 弄 7 号 701 室，权利人为何■■■、贾■■■，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地使用权期限：2013-12-07 至 2079-07-03 止，土地用途为住宅，宗地（丘）号为奉贤区江海镇 15 街坊 4/1 丘，宗地（丘）面积：31204.30 平方米；房屋室号部位：701 室，建筑面积为 133.34 平方米，房屋类型为公寓，钢混结构，房屋用途为居住，总层数为 13 层，2012 年竣工的房屋所有权及相应的土地使用权。

三、价值时点：2024 年 7 月 11 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 2024 年 7 月 11 日的市场价值如下：

房地产市场价格总价为人民币大写肆佰肆拾伍万肆仟壹佰元整



（RMB4,454,100 元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 33404 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，即二〇二四年七月十八日起至二〇二五年七月十七日止；

（三）本报告仅供上海市奉贤区人民法院案件执行专用；

（四）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。

（五）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

