

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

本公司受贵院委托，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：上海市黄浦区人民法院受理的（2023）沪 0101 执 5952 号一案所涉标的物上海市宝山区恒高路 83 弄 96 号 402 室，土地宗地号：宝山区高境镇 7 街坊 31/6 丘，使用期限：2015-10-30 至 2083-12-16 止，土地权属性质：国有建设用地使用权，使用权取得方式：出让，宗地（丘）面积：51555.90 m²，土地用途：普通商品房；权利人：韩[]、侯[]共同共有，建筑面积：128.19 m²，房屋类型：公寓，房屋用途：居住，所有权来源：买卖，建筑结构：钢混，总层数：8 层，竣工时间为 2016 年的房屋所有权及相应的土地使用权。

三、价值时点：2024 年 8 月 9 日。

四、价值类型：房地产市场价值。

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的住宅房地产市场价值为人民币壹仟零陆拾万肆仟捌佰元整



(RMB1060.48万元)，折合每m²建筑面积单价为人民币82727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2024年8月13日起至2025年8月12日止；

(三) 本报告仅供上海市黄浦区人民法院案件执行专用。

(四) 本次估价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！

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

2024年8月13日

