

## 致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市奉贤区德泉路99弄31号303室的居住房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市奉贤区德泉路99弄31号303室居住涉执房地产处置司法评估报告。

二、估价委托人：上海市奉贤区人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市奉贤区德泉路99弄“张弄富苑”内，估价对象为奉贤区德泉路99弄31号303室建筑物及奉贤区光明镇8街坊39/3丘中估价对象相应的土地使用权，房地产权利人（大产证）为上海闵联奉南房产置业有限公司，建筑面积为117.33平方米，房屋类型为公寓，土地用途为配套商品住房。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：

2022年03月02日。

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市奉贤区德泉路99弄31号303室居住房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为配套商品住房，土地使用期限自2010-11-30至2080-9-29止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅小区；房屋类型为公寓，为动迁安置房，房屋用途为居住，结构为钢筋混凝土，竣工于2013年，至价值时点可抵押、转让，室内已装修），于价值时点（2022年03月02日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价

格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含室内固定装修。

### 七、估价方法

比较法、收益法。

### 八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币叁佰零柒万叁仟元整（RMB: 307.3万元）。

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	307.3
	总价大写	叁佰零柒万叁仟元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	26191

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 03 月 13 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。



上海科东房地产土地估价有限公司  
 法定代表人：王伟  
 二〇二二年三月十四日  
 （本页以下空白）