

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，根据有关法律法规及《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等要求，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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：贵院受理的（2023）沪0120执7640号一案所涉标的物上海市浦东新区东沟四村3号304室，权利人为金、王、金。土地宗地号为浦东新区高行镇8街坊42丘、宗地（丘）面积为22332.00平方米、土地用途为住宅、土地使用权取得方式为转让、土地权属性质为国有，房屋建筑面积59.21平方米、房屋类型公寓、总层数6层、房屋结构混合、竣工日期1994年的房屋所有权及其相应土地使用权。

三、价值时点：2023年12月7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的住宅房地产市场价格总价为人民币大写贰佰捌拾肆万肆仟伍佰元整（RMB2844500元），每平方米建筑面积价格为RMB48041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评估报告全文；

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即2023年12月18日起至2024年12月17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) 估价结果无公章无效；

(五) 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。

特此

奉达！

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

2023年12月18日

