致估价委托人函

上海市崇明区人民法院：

我司接受贵方委托，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的标准，对上海市宝山区杨泰二村261号403室住宅房地产（位于“杨泰二村一居”住宅小区，计1套房屋，建筑面积89.78平方米及相应国有土地使用权面积，包含室内固定装修，以下简称估价对象）市场价格进行评估。

估价目的：评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象基本情况：本次评估财产范围为上海市宝山区杨泰二村261号403室住宅房地产房屋建筑物及相应国有建设用地使用权（包括房屋室内固定装修）。依据《上海市不动产登记簿》，估价对象登记信息如下：

权利人：周[redacted]、薛[redacted]、周[redacted]

房地坐落：杨泰二村261号

房地产权证号：宝2004010415

土地状况：土地权属性质为国有；使用权取得方式为转让；土地用途为住宅用地；土地宗地号为宝山区杨行镇2街坊77/4丘；宗地面积为35981.00平方米。

房屋状况：部位为403室；建筑面积为89.78平方米；房屋类型为公寓；房屋结构为混合1；总层数为6层；竣工日期为1994年。

价值时点：2022年8月17日（为实地查勘之日）。

价值类型：房地产市场价格(价值定义详见房地产估价结果报告)。

估价方法：本次采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：我司遵循房地产估价的一般原则和独立、客观、公正、

合法原则，根据贵方提供的相关资料，按照国家规定的技术规范和估价程序，经实地查勘、市场调查以及综合分析测算，运用上述估价方法确定估价对象于价值时点在满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

估价对象于价值时点的房地产市场价格为人民币445.31万元（大写人民币肆佰肆拾伍万叁仟壹佰元整），折合建筑面积单价为49600元/平方米。

特别提示：

1、以上价格运用受报告中已说明的假设和限制条件及相关说明的制约。

2、本报告仅供人民法院确定财产处置参考价使用。

上海建经房地产估价咨询有限公司

法定代表人（签章）：施瑞麟

二〇二二年八月十八日