

致估价委托人函

上海市静安区人民法院:

本公司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:为上海市静安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:上海市静安区人民法院受理的(2021)沪0106执9498号一案所涉及的标的物上海市静安区宝山路499弄11号201室,土地宗地号为闸北区宝山路街道145街坊13丘、宗地(丘)面积5902.00平方米、土地分摊面积未记载、国有建设用地使用权,土地用途住宅、土地使用权取得方式出让;权利人为杨惠炳、杨惠炎、杨惠胜,建筑面积51.69平方米,房屋类型公寓,房屋结构混合1、总层数6层,竣工日期1979年的房屋所有权及其相应土地使用权。

三、价值时点:2022年8月22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住宅房地产市场价格为人民币肆佰零贰万柒仟贰佰元整(RMB4,027,200),每平方米建筑面积价格为RMB77,911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 2022 年 8 月 29 日起至 2023 年 8 月 28 日止；

(三) 本报告仅供上海市静安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。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二二年八月二十九日