

致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

本公司受贵院委托，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：为上海市松江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：上海市松江区人民法院受理的（2021）沪 0117 执 4211 号一案所涉及的标的物：上海市松江区三新北路 900 弄泰晤士小镇 1190 号 102 室住宅房地产，权利人为雷 [REDACTED]、朱 [REDACTED]，土地权属性质为国有，转让方式取得，土地用途为居住用地，宗地（丘）号为松江区方松街道 1 街坊 22/1 丘，宗地（丘）面积：57577.00 平方米，土地使用年限为 2003 年 11 月 28 日至 2073 年 11 月 27 日止；房屋类型为公寓，幢号为 1190 号，房屋部位为：102 室（1-2 层复式），钢混结构，总层数为 5 层，建筑面积 181.37 平方米，2006 年竣工的房地产。

三、价值时点：2021 年 9 月 17 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 2021 年 9 月 17 日的房地产市场价格为人民币捌佰肆拾玖万陆仟肆佰



元整（人民币 849.64 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币 46,846 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，即二〇二一年九月二十八日起至二〇二二年九月二十七日止；

（三）本报告仅供上海市松江区人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二一年九月二十八日

