

致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

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 5869 号一案所涉及的标的物上海市金山区卫清西路 88 弄 40 号 101 室，土地宗地号为金山区山阳镇 6 街坊 56/3 丘、宗地（丘）面积 71048.00 平方米、土地分摊面积未记载、国有建设用地使用权、土地用途商住、土地使用权取得方式出让；权利人为吴■■■，建筑面积 136.13 平方米，房屋类型公寓，房屋结构钢混、总层数 14 层，竣工日期 2007 年的房屋所有权及其相应土地使用权。

三、价值时点：2022 年 1 月 4 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房地产市场价格为人民币叁佰肆拾伍万陆仟捌佰元整（RMB3,456,800），每平方米建筑面积价格为 RMB25,393 元。

七、特别提示：

