

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。

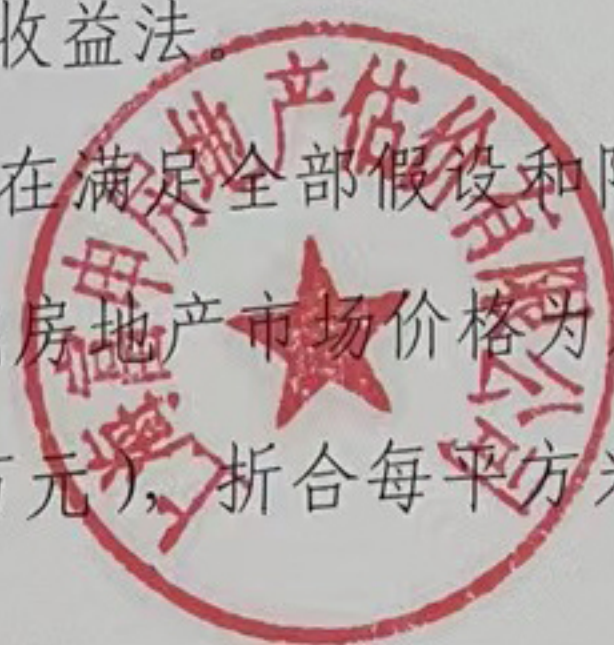
二、估价对象：上海市松江区人民法院受理的（2022）沪 0117 执 4387 号一案所涉及的标的物：上海市松江区小昆山镇翔昆路 150 弄翔昆苑 74 号 202 室住宅，权利人为杨■■■，土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为动迁安置房，宗地（丘）号为松江区小昆山镇 10 街坊 144/1 丘，宗地（丘）面积：113692.10 平方米，土地使用年限为 2013 年 6 月 19 日至 2083 年 6 月 18 日止；房屋类型为公寓，幢号为 150 弄 74 号，房屋部位为：202 室，钢混结构，总层数为 12 层，建筑面积 61.23 平方米，2016 年竣工的房地产。

三、价值时点：2022 年 9 月 20 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 2022 年 9 月 20 日的住宅房地产市场价格为人民币壹佰玖拾伍万捌仟元整（人民币 195.80 万元），折合每平方米建筑面积单价为人民币



31,978 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, 即二〇二二年九月二十三日起至二〇二三年九月二十二日止;

(三) 估价结果无公章无效;

(四) 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

之〇二二年九月二十三日

