

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市宝山区祁连山路 2828 弄 10 号 202 室、11 号 201 室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因宝山区人民法院受理的（2016）沪 0113 执 1276 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市宝山区祁连山路 2828 弄 10 号 202 室、11 号 201 室房地产。其中 10 号 202 室权利人为王志宏、李燕芬，共有人及共有情况为按份拥有（王志宏占三分之二、李燕芬占三分之一），土地用途为城镇单一住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为 83.13 平方米；11 号 201 室权利人为王智刚，无共有人及共有情况，土地用途为城镇单一住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为 76.54 平方米

三、价值时点

2016 年 11 月 3 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2016 年 11 月 3 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市宝山区祁连山路 2828 弄 10 号 202 室、11 号 201 室房地产于价值时点 2016 年 11 月 3 日的市场价值为：

总 价 格：人民币陆佰捌拾柒万捌仟伍佰元

(RMB 6,878,500 元)

各套室房地产价格如下:

坐落	幢号	室号	单位价格 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	总价格(万元)
祁连山路 2828 弄	10 号	202 室	43080	83.13	358.12
	11 号	201 室	43080	76.54	329.73
合计				159.67	687.85

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一六年十一月二十九日