

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，对上海市宝山区云西路 219 弄 24 号 1501 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（2017）沪 0113 执 358 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估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市宝山区云西路 219 弄 24 号 1501 室房地产，权利人为■■■■，无共有人，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为 138.25 平方米。

三、价值时点

2017 年 5 月 13 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 2017 年 5 月 13 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

上海市宝山区云西路 219 弄 24 号 1501 室房地产于价值时点 2017 年 5 月 13 日的市场价值为：

总 价 格：人民币捌佰贰拾陆万叁仟贰佰元

（RMB 8,263,200 元）

单位价格：每平方米人民币伍万玖仟柒佰柒拾元

（RMB 59,770 元/平方米）



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

二〇一七年五月十五日



关于上海市宝山区云西路 219 弄 24 号 1501 室 房地产评估补充说明

上海市高级人民法院：

我司于 2017 年 4 月 10 日在贵院通过电脑配对方式抽取了上海市宝山区云西路 219 弄 24 号 1501 室评估委托函[编号为：沪高法（2017）委房评第 768 号]，于 2017 年 5 月 13 日进行了房屋现场实地查勘工作，之后出具了《房地产估价报告》[沪国衡估字（2017）第 0142 号]，因相关当事人无法配合，估价师未能进入室内进行查勘，报告中提供的估价结果不包含室内装修残值。

现经估价委托人的努力协调、查询，确认估价对象室内为普通装修，应估价委托人要求，补充考虑室内装修残值对房地产价格的影响，则估价对象（上海市宝山区云西路 219 弄 24 号 1501 室房地产，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为 138.25 平方米）于价值时点包含室内装修残值的房地产价格为：

总 价 格：人民币捌佰肆拾壹万叁仟贰佰元

（RMB 8,413,200 元）

单位价格：每平方米人民币陆万零捌佰伍拾伍元

（RMB 60,855 元/平方米）

上海国衡房地产估价有限公司

二〇一七年五月三十一日

