

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，对上海市杨浦区江湾城路1299弄18号101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

因杨浦区人民法院受理的（2012）杨执字第5010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

估价对象为上海市杨浦区江湾城路1299弄18号101室房地产，权利人罗建梅，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为279.91平方米，其中地下建筑面积97.66平方米。

三、价值时点

2017年5月27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27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

上海市杨浦区江湾城路1299弄18号101室房地产于价值时点2017年5月27日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹仟柒佰肆拾万柒仟元

（RMB 17,407,000元）

单位价格：每平方米人民币陆万贰仟壹佰捌拾捌元

（RMB 62,188元/平方米）

**关于上海市杨浦区江湾城路 1299 弄 18 号 101 室
房地产市场价值评估的补充说明**

上海市高级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院的委托[上海市高级人民法院委托司法鉴定函：沪高法（2017）委房评第 1231 号]，于 2017 年 5 月 22 日至 2017 年 6 月 8 日对上海市杨浦区江湾城路 1299 弄 18 号 101 室房地产（建筑面积为 279.91 平方米，其中地下建筑面积 97.66 平方米）房地产市场价值进行了评估，房地产评估总价格：人民币壹仟柒佰肆拾万柒仟元（RMB 17,407,000 元），单位价格：每平方米人民币陆万贰仟壹佰捌拾捌元（RMB 62,188 元/平方米）。

由于本案执行难度较大，我公司出具的房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2017）第 0168 号]中估价报告应用的有效期已过。估价人员经市场调查和数据分析，认为现阶段估价对象的价格变化不大，因此将本报告的使用期限延长壹年，即至 2019 年 6 月 7 日止。

特此说明！

上海国衡房地产估价有限公司



2018年6月8日