

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，对上海市长宁区镇宁路 545 弄 7 号 202 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

因上海市第二中级人民法院受理的（2012）沪二中执字第 242 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

估价对象为上海市长宁区镇宁路 545 弄 7 号 202 室房地产，权利人为金■等，共有情况为金■、李■■、金■非共同共有，土地用途为住宅，房屋类型为新工房 1，建筑面积为 167.06 平方米。

三、价值时点

2019 年 6 月 12 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 2019 年 6 月 12 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

上海市长宁区镇宁路 545 弄 7 号 202 室房地产于价值时点 2019 年 6 月 12 日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹仟壹佰贰拾壹万肆仟柒佰元

（RMB11,214,700 元）

单 位 价 格：每平方米人民币陆万柒仟壹佰叁拾元

（RMB67,130 元/平方米）



七、特别提示

关于估价对象，本公司于2012年4月16日接受《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[编号：沪高法（2012）委房评第429号]委托，对估价对象进行房地产市场评估，于2012年12月20日出具了《房地产估价报告》[编号：沪国衡估字（2012）第0277号]。之后，因上述报告使用期限已过，应估价委托人要求，我司于2017年7月20日出具了上述估价报告的补充报告。现该评估报告及其补充报告的使用期限均已过，经估价委托人确认，我司重新出具房地产估价报告。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：谈勇

二〇一九年六月二十日