

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,对上海市黄浦区陆家浜路 468 弄 48 号 104、204、205 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

因黄浦区人民法院受理的(2019)沪 0101 执恢 142 号一案,上海市高级人民法院委托本公司对估价对象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

估价对象为上海市黄浦区陆家浜路 468 弄 48 号 104、204、205 室房地产,权利人均为上海瓷工微波技术有限公司,土地用途均为住宅,房屋类型均为公寓,估价对象各室建筑面积信息详见下表:

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)
1	陆家浜路 468 弄 48 号 104 室	79.35
2	陆家浜路 468 弄 48 号 204 室	79.35
3	陆家浜路 468 弄 48 号 205 室	96.73

三、价值时点

2019 年 10 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 10 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

上海市黄浦区陆家浜路 468 弄 48 号 104、204、205 室房地产于价值时点 2019 年 10 月 12 日的市场价值为:

总 价 格：人民币壹仟捌佰贰拾伍万伍仟元
(RMB 18,255,000 元)

各室估价结果详见下表：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	单位价格 (元/平方米)	总价格 (万元)
1	陆家浜路 468 弄 48 号 104 室	79.35	70766	561.5
2	陆家浜路 468 弄 48 号 204 室	79.35	72181	572.8
3	陆家浜路 468 弄 48 号 205 室	96.73	71460	691.2
合计				1825.5

七、特别提示
无。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：谈勇

二〇一九年十月二十三日