

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，对上海市浦东新区海通新村 5 幢 14 号 401 室房地产价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2018）沪 01 执 748 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产价值进行评估，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

估价对象为上海市浦东新区海通新村 5 幢 14 号 401 室房地产，权利人为纪 []，土地用途为住宅，房屋类型为新工房 2，建筑面积为 87.99 平方米。

三、价值时点

2018 年 11 月 22 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 2018 年 11 月 22 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

上海市浦东新区海通新村 5 幢 14 号 401 室房地产于价值时点 2018 年 11 月 22 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币叁万零叁佰陆拾肆元

(RMB 30,364 元/平方米)

总 价 格：人民币贰佰陆拾柒万贰仟元

(RMB 2,672,000 元)



七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象现由个人在此租用，目前处于正常使用状态。根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》（复印件）显示，估价对象存在租赁限制。本次评估考虑租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司



法人代表：龚明荣

二〇一九年二月一日