

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对虹口区人民法院受理的（2016）沪 0109 执 236 号一案所涉标的物，王 拥有的浦东新区海鸣路 98 弄 38 号 404 室住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：浦东新区海鸣路 98 弄 38 号 404 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修。

所在小区名称：中虹家园；

建筑面积：70.74 平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017 年 12 月 20 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币叁佰零伍万陆仟元整 (RMB305.6 万元)

地上建筑面积单价：人民币肆万叁仟贰佰元整 (RMB43200 元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2017 年 12 月 26 日



沪国估司（2019）8号

关于《房地产估价报告》的说明

上海市虹口区人民法院：

受上海市高级人民法院委托，我对贵法院受理的（2016）沪0109执236号一案所涉标的物（王■■■■拥有的浦东新区海鸣路98弄38号404室住宅房地产）进行了市场价值评估，并于2017年12月26日出具了房地产估价报告（编号：国城估字2017-07482号），评估结果如下：

估价对象建筑面积70.74平方米，于价值时点2017年12月20日的市场价值为：

总价：人民币叁佰零伍万陆仟元整（RMB305.6万元）

地上建筑面积单价：人民币肆万叁仟贰佰元整（RMB43200元/平方米）

现因贵法院要求，为配合案件执行的需要，结合近期房地产市场的变化，经我公司综合分析认定，估价对象于价值时点2019年1月30日的市场价值为：

总价：人民币贰佰陆拾玖万伍仟元整（RMB269.5万元）

地上建筑面积单价：人民币叁万捌仟壹佰元整（RMB38100元/平方米）

本说明使用期限为一年，即自2019年1月31日至2020年1月30日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产估价有限公司

二〇一九年一月三十一日



地址：上海市黄浦路99号（上海滩国际大厦）22楼

ADD: 22F, No.99 Huangpu Road, Shanghai (Shanghai Bund International Tower)

电话/TEL: 021-31336677 传真/FAX: 021-63830085

网址: <http://www.gcgj.com.cn>

邮址: webmaster@gcgj.com.cn