

## 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,对上海市青浦区青浦镇清河湾路 389 弄 106 号 1-3 层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

因青浦区人民法院受理的(2016)沪 0118 执 6109 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

估价对象为上海市青浦区青浦镇清河湾路 389 弄 106 号 1-3 层房地产,权利人为孙■■■,土地用途为住宅用地,房屋类型为联列住宅,地上总高 3 层,竣工于 2009 年,建筑面积为 327.48 平方米(其中地下建筑面积 109.19 平方米)。

### 三、价值时点

2017 年 3 月 10 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 3 月 10 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

上海市青浦区青浦镇清河湾路 389 弄 106 号 1-3 层房地产于价值时点 2017 年 3 月 10 日的市场价值为:

总 价 格: 人民币陆佰陆拾玖万零肆佰元

(RMB 6,690,400 元)

单位价格: 每平方米人民币贰万零肆佰叁拾元

(RMB 20,430 元/平方米)



## 七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一七年三月二十日

## 关于上海市青浦区青浦镇清河湾路 389 弄 106 号 1-3 层 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 129 号]，于 2017 年 1 月 16 日至 2017 年 3 月 20 日对青浦区人民法院受理的（2016）沪 0118 执 6109 号一案所涉标的物（上海市青浦区青浦镇清河湾路 389 弄 106 号 1-3 层）的房地产市场价值进行了评估，并出具了《房地产估价报告》[编号：沪国衡估字（2017）第 0079 号]。

现由于上述估价报告的使用期限已过，应估价委托人要求，本公司对估价对象进行重新评估。经估价委托人确认，价值时点确定为 2018 年 11 月 23 日。

现估价结果如下：

上海市青浦区青浦镇清河湾路 389 弄 106 号 1-3 层房地产于价值时点 2018 年 11 月 23 日的市场价值为：

总 价 格：人民币陆佰捌拾叁万肆仟伍佰元  
(RMB6,834,500 元)

单位价格：每平方米人民币贰万零捌佰柒拾元  
(RMB20,870 元/平方米)

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙锋	3119960050		2018 年 12 月 7 日
赵鹏	3120070068		2018 年 12 月 7 日

备注：

1、本次评估假设估价对象于价值时点 2018 年 11 月 23 日的建筑物状况及室内装修情况与原报告现场查勘日 2017 年 3 月 10 日的建筑

物状况及室内装修情况一致。

2、本补充说明与原报告《上海市青浦区青浦镇清河湾路 389 弄 106 号 1-3 层房地产市场价格价值评估》[编号：沪国衡估字（2017）第 0079 号]配合使用。

3、本补充说明使用期限自出具之日 2018 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日止。

特此说明！

上海国衡房地产估价有限公司

2018 年 12 月 7 日

