

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，对上海市虹口区逸仙路458弄6号702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

因闸北区人民法院（现静安区人民法院）受理的（2015）闸执字第3224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该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市虹口区逸仙路458弄6号702室房地产，权利人为李程、朱颖霞、李霖、李菁，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为120.69平方米。

三、价值时点

2019年11月28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11月28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

上海市虹口区逸仙路458弄6号702室房地产于价值时点2019年11月28日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币肆万伍仟伍佰元

（RMB 45,500元/平方米）

总价格：人民币伍佰肆拾玖万壹仟元

（RMB 5,491,000元）



七、特别提示

1、关于估价对象，本公司于2016年3月28日接受《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[编号：沪高法（2016）委房评第834号]委托，对估价对象进行房地产市场评估，并于2016年5月23日出具了《房地产估价报告》[编号：沪国衡估字（2016）第0157号]。现《房地产估价报告》的应用有效期已过，根据《上海市静安区人民法院公函》，重新出具房地产估价报告。

2、根据估价委托人要求，本次评估的估价对象为逸仙路458弄6号702室。根据估价师在虹口区不动产登记事务中心调查的资料显示，估价对象产证登记的房屋坐落为“逸仙路210弄6号702室”。经估价师现场查勘，估价对象现门牌号为“逸仙路458弄6号702室”。提请报告使用者注意。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：谈勇

二〇一九年十二月六日