

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，对上海市松江区文翔路 3588 弄 20 号 303 室（复式）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

因宝山区人民法院受理的（2016）沪 0113 执 572 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

估价对象为上海市松江区文翔路 3588 弄 20 号 303 室（复式）房地产，权利人为■■■■■，土地用途为居住，房屋类型为公寓，建筑面积为 182.71 平方米。

三、价值时点

2017 年 11 月 30 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 11 月 30 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

上海市松江区文翔路 3588 弄 20 号 303 室（复式）房地产于价值时点 2017 年 11 月 30 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币叁万捌仟玖佰玖拾元

（RMB 38,990 元/平方米）

总价格：人民币柒佰壹拾贰万叁仟玖佰元

（RMB 7,123,900 元）

七、特别提示

无



上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人: 龚明荣

二〇一七年十二月十二日

房地产估价补充说明

上海市高级人民法院:

本公司于2017年11月13日接受《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》(编号:沪高法(2017)委房评第2797号),对宝山区人民法院受理的(2016)沪0113执572号一案所涉标的物(上海市松江区文翔路3588弄20号303室(复式))进行房地产市场评估,我司于2017年12月12日出具了《房地产估价报告》(编号:沪国衡估字(2017)第0348号)。

后因该报告(编号:沪国衡估字(2017)第0348号)应用的有效期已过期,应估价委托人的要求,重新出具房地产估价报告。本公司估价师于2018年10月29日重新查勘了估价对象现场,并于2018年11月9日出具了估价报告(编号:沪国衡估字(2018)第0347号),估价报告使用期限至2019年11月8日止。

现我公司出具的房地产估价报告(编号:沪国衡估字(2018)第0347号)中估价报告应用的有效期已过期,应估价委托人要求,本公司为配合案件审理工作和拍卖程序的顺利进行,考虑到市场波动不大,因此将本报告的使用期限延长壹年,即至2020年11月8日止。

备注:本补充说明需与上海市松江区文翔路3588弄20号303室(复式)房地产市场价值评估》(编号:沪国衡估字(2018)第0347号)配合使用。

上海国衡房地产估价有限公司

2020年4月15日

