

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，对上海市罗秀路1980弄78号1102室及地下车库2地下1层车位53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

因上海市第二中级人民法院受理的（2012）沪二中执字第558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

本次评估的估价对象为上海市罗秀路1980弄78号1102室及地下车库2地下1层车位53室房地产，土地使用权人及房屋所有权人均为李，其中78号1102室房屋类型为公寓，土地用途为住宅，建筑面积为134.27平方米；地下车库2地下1层车位53室房屋类型为其他，土地用途为住宅，建筑面积为26.7平方米。

三、价值时点

2020年4月27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2020年4月27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

上海市闵行区罗秀路1980弄78号1102室及地下车库2地下1层车位53室房地产于价值时点2020年4月27日的市场价值为：

总价格：人民币玖佰叁拾贰万捌仟元

（RMB9,328,000元）



评估结果明细表如下:

房屋坐落	部位	建筑面积	单位价值	总价值 (RMB 万元)
罗秀路 1980 弄 78 号 1102 室及地下车库 2 地下 1 层车位 53 室	1102	134.27m ²	65900 元/平方米	884.8
	地下 1 层车位 53	26.7m ²	48 万元/车位	48

七、特别提示

根据《上海市不动产登记簿》显示，罗秀路 1980 弄 78 号 1102 室有一配套地下车位（地下车库 2 地下 1 层车位 53 室），房地产权证号为闵 2009076176。

经与估价委托人沟通确认，考虑到估价对象房屋及车位需于后期司法处置时一同处理，故本次评估的估价对象为上海市闵行区罗秀路 1980 弄 78 号 1102 室及附属该房屋的地下车库 2 地下 1 层车位 53 室。

上海国衡房地产估价有限公司
法人代表 谈勇
二〇二〇年七月二日