

致估价委托人函

上海市虹口区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2023）沪0109执恢596号一案所涉标的物，张根发、康立霞拥有的浦东新区锦绣路1650弄11号1901室住宅房地产进行了市场价格评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

坐落：浦东新区锦绣路1650弄11号1901室

财产范围：房屋及相应的土地使用权

所在小区名称：香梅花园；

建筑面积：190.87平方米；

用途：住宅； 土地使用权来源：转让； 权属：产权

价值时点：2024年1月16日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

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

总价：人民币壹仟柒佰贰拾玖万叁仟元整（RMB1729.3万元）

折合地上建筑面积单价：人民币玖万零陆佰元整（RMB90600元/平方米）

特别提示：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资产评估有限公司





沪国估司（2024）77号

关于《涉执房地产处置司法评估报告》的说明

上海市虹口区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2023）沪0109执恢596号一案所涉标的物浦东新区锦绣路1650弄11号1901室住宅房地产进行市场价格评估。注册房地产估价师于2024年1月16日对估价对象进行了现场查勘，由于估价利害关系人原因，实地查勘时未进入估价对象内部进行查勘，本次估价设定室内为一般装修。我公司于2024年1月19日出具了《涉执房地产处置司法评估报告》（编号：国城估字2024-00569号）。于价值时点2024年1月16日的估价结果为：

总价：人民币壹仟柒佰贰拾玖万叁仟元整（RMB1729.3万元）

折合地上建筑面积单价：人民币玖万零陆佰元整（RMB90600元/平方米）

现应委托人的要求，注册房地产估价师于2024年6月24日对估价对象进行了入户查勘，估价对象为3房2厅2卫1厨房型，其中客厅朝东，主卧朝南，另2间卧室朝北。估价对象室内一般装修，地面铺设地砖、地板，墙面材料为墙纸、墙砖、涂料，室内配有中央空调（详见照片）。估价对象的室内装修状况与评估报告的装修设定条件相符，估价结果维持不变。

专此说明，请予审核

上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年六月二十六日

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: 021-56660607 传真/FAX: 021-63830085

网址: <http://www.shgcpg.cn>

邮址: webmaster@shgcpg.cn