

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，对上海市浦东新区潍坊西路2弄6号4002室及地下车库2地下1层车位44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

因静安区人民法院受理的（2016）沪0106执2706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

估价对象为上海市浦东新区潍坊西路2弄6号4002室及地下车库2地下1层车位44房地产，权利人为史国琴，土地用途为住宅、商办综合用地，其中潍坊西路2弄6号4002室房屋类型为公寓，建筑面积为260.39平方米；地下车库2地下1层车位44房屋类型为其他，建筑面积34.56平方米。

三、价值时点

2016年7月26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2016年7月26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

上海市浦东新区潍坊西路2弄6号4002室及地下车库2地下1层车位44房地产于价值时点2016年7月26日的市场价值为：



总 价 格：人民币贰仟贰佰陆拾柒万伍仟柒佰元
(RMB 22,675,700 元)

评估结果明细表如下：

房屋坐落	幢号	部位	建筑面积	单位价值	总价值 (RMB 万元)
潍坊西路2弄 6号4002室	6号	4002	260.39m ²	85,970元/平方米	2238.57
	地下车库2	地下1层车位44	34.56m ²	29万元/车位	29

七、特别提示

截止价值时点，根据估价师调查及相关当事人提供的《个人房屋租赁合同书》（复印件）显示，估价对象存有租约限制。经与估价委托人沟通后确认，本次评估考虑租约限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司
法人代表：龚明荣
二〇一六年八月四日

