

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，对上海市嘉定区汇旺东路 1188 弄 42 号 602 室房地产价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因嘉定区人民法院受理的 一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产价值进行评估，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

估价对象为上海市嘉定区汇旺东路 1188 弄 42 号 602 室房地产，权利人为 预购房屋权利人为 土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为 82.51 平方米。

三、价值时点

2016 年 5 月 25 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 5 月 25 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

上海市嘉定区汇旺东路 1188 弄 42 号 602 室房地产于价值时点 2016 年 5 月 25 日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹佰肆拾贰万元

(RMB 1,420,000 元)

单位价格：每平方米人民币壹万柒仟贰佰壹拾元

(RMB 17,210 元/平方米)

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 高幸奇

二〇一六年六月三日



关于上海市嘉定区汇旺东路 1188 弄 42 号 602 室 房地产评估补充说明

上海市高级人民法院：

我司于 2016 年 4 月 11 日在贵院通过电脑配对方式抽取了上海市嘉定区汇旺东路 1188 弄 42 号 602 室评估委托函

，并于 2016 年 5 月 25 日进行了房屋现场实地查勘工作。但由于当事人无法配合评估工作，因此估价师前去现场时未能进入室内进行查勘工作，经承办法官确认，我司于 2016 年 6 月 3 日出具了《房地产估价报告》[沪国衡估字（2016）第 0180 号]，本报告不包含室内装修残值。

现本公司本着负责的态度，同时也为体现评估的客观、谨慎原则，在承办法官的协调、估价人员的沟通以及相关当事人的配合下，我公司估价人员于 2017 年 1 月 12 日对估价对象室内进行了查勘，对装修进行了补充评估。装修情况具体如下：

餐厅及客厅：地砖、踢脚线、乳胶漆、电视背景墙、吊顶、壁橱、装饰橱等；

厨房：地砖、瓷砖、人造大理石灶台柜、吊橱、铝扣板吊顶等；

卫生间：地砖、瓷砖、PVC 吊顶、台盆、马桶、淋浴房等；

房间 1：长木地板、乳胶漆、踢脚线、石膏线、大理石窗台、装饰橱等；

房间 2: 长木地板、乳胶漆、踢脚线、石膏线、装饰橱等;
阳台: 地砖、吊顶、铝合金封阳台、壁橱等。

经估价师现场查勘和计算, 上海市嘉定区汇旺东路 1188 弄
42 号 602 室增补房地产装修价值:

总价格: 人民币玖万贰仟元整 (RMB 92,000 元)

附室内查勘照片。

上海国衡房地产估价有限公司

二〇一七年一月十六日

