



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市浦东新区浦东大道1139弄1号604室居住及地下2层车位（人防）128室房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市浦东新区浦东大道1139弄1号604室居住及地下2层车位（人防）128室房地产估价

二、估价委托人：上海市高级人民法院

三、估价对象：估价对象为浦东新区浦东大道1139弄1号604室居住及地下2层车位（人防）128室建筑物产权及相应分摊土地使用权，权利人为 [REDACTED] 浦东大道1139弄1号604室建筑面积为195.51平方米，房屋用途为居住，现状为办公使用；地下2层车位（人防）128室建筑面积为45.81平方米，房屋用途为特种用途；土地用途为商业、办公、住宅综合用地。

四、估价目的：为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点：2016年4月6日。

六、价值类型：

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有转让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法：

浦东大道1139弄1号604室：比较法、收益法

地下2层车位（人防）128室：比较法

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理



法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象于价值时点的市场价值为人民币柒佰叁拾壹万叁仟壹佰元整（RMB: 731.31万元）。

币种：人民币

估价对象及结果	估价结果	估价结果
估价对象1: 漕东大道1139弄1号604室	总价(万元)	柒佰壹拾壹万叁仟壹佰元整 (RMB: 711.31)
	单价(元/m ²)	36382
估价对象2: 地下2层车位(人防)128室	总价(万元)	贰拾万元整 (RMB: 20.00)
	单价(万元/个)	20
汇总评估价值	总值(万元)	柒佰叁拾壹万叁仟壹佰元整 (RMB: 731.31)

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年4月14日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司
法定代表人：王伟

二〇一六年四月十五日