



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，对上海市宝山区宝钢二村 76 号 104 室的居住房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市宝山区宝钢二村 76 号 104 室居住房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市宝山区宝钢二村内，为宝山区宝钢二村 76 号 104 室建筑物产权及宝山区友谊路街道 159 坊 2 丘（36-4）相应分摊土地使用权。权利人为沈鸿涛，建筑面积为 46.69 平方米，房屋用途为居住，土地用途为住宅用地。

四、估价目的：为估价委托人进行司法执行[案号：（2013）宝执字第 3851 号]确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

五、价值时点：2016 年 12 月 12 日。

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）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土地使用权及建筑物所有权的市值。

七、估价方法：比较法、收益法。

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贰佰叁拾叁万玖仟柒佰元整（RMB: 233.97



万元)。

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
房地产评估价值	总价(万元)	233.97
	总价大写	贰佰叁拾叁万玖仟柒佰元整
	单价(元/m ²)	50111

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 12 月 23 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
二〇一六年十二月二十四日