



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，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/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市浦东新区浙桥路 277 号 3 幢 2502 室、2503 室、2505 室、2506 室、2518 室、2519 室办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市浦东新区浙桥路 277 号 3 幢 2502 室、2503 室、2505 室、2506 室、2518 室、2519 室办公房地产估价。

（二）估价委托人：上海市高级人民法院。

（三）估价对象

1、名称：所在物业名称为“碧云国际”。

2、坐落：上海市浦东新区浙桥路 277 号 3 幢 2502 室、2503 室、2505 室、2506 室、2518 室、2519 室。

3、范围：估价对象为上海市浦东新区浙桥路 277 号 3 幢 2502 室、2503 室、2505 室、2506 室、2518 室、2519 室房屋建筑物产权和浦东新区金桥出口加工区 4 街坊 5/2 丘中估价对象所相应分摊的土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市浦东新区浙桥路 277 号 3 幢 2502 室、2503 室、2505 室、2506 室、2518 室、2519 室。建筑面积合计 295.86 平方米。各套房屋建筑面积如下表：

地址	部位	建筑面积 (m ²)
浙桥路 277 号 3 幢	2502 室	49.31
浙桥路 277 号 3 幢	2503 室	49.31
浙桥路 277 号 3 幢	2505 室	49.31
浙桥路 277 号 3 幢	2506 室	49.31



浙桥路 277 号 3 幢	2518 室	49.31
浙桥路 277 号 3 幢	2519 室	49.31

(2) 土地规模: 浦东新区金桥出口加工区 4 街坊 5/2 丘的宗地(丘)面积为 13193.00 平方米, 本次评估相应分摊土地使用权面积。

5、用途:

- (1) 建筑物用途: 办公。
(2) 土地用途: 商办用地。

6、房地产权利人: [REDACTED]

(四) 估价目的: 为估价委托人进行司法执行[案号: (2016)沪 0101 执 5361 号]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 12 月 26 日。

(六) 价值类型: 市场价值。

(七) 估价方法: 比较法、收益法、标准价调整法。

(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、收益法和标准价调整法, 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在价值时点的市场价值为人民币肆佰玖拾壹万壹仟肆佰元整 (RMB: 491.14 万元)。

具体如下表:

币种: 人民币 (RMB)

估价对象及结果	估价方法	
	比较法、收益法、标准价调整法	
浙桥路 277 号 3 幢 2502 室	总价 (万元)	82.13
	单价 (元/m ²)	16656
浙桥路 277 号 3 幢 2503 室	总价 (万元)	82.13
	单价 (元/m ²)	16656
浙桥路 277 号 3 幢 2505 室	总价 (万元)	82.13



上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

	单价 (元/m ²)	16656
浙桥路 277 号 3 幢 2506 室	总价 (万元)	82.13
	单价 (元/m ²)	16656
浙桥路 277 号 3 幢 2518 室	总价 (万元)	81.31
	单价 (元/m ²)	16489
浙桥路 277 号 3 幢 2519 室	总价 (万元)	81.31
	单价 (元/m ²)	16489
汇总评估价值	总值 (万元)	491.14
	大写	肆佰玖拾壹万壹仟肆佰元整

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 2018 年 1 月 11 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一七年一月十二日



(本页以下空白)