



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, 对上海市宝山区云西路219弄13号1703室及地下1层车位(人防)244房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称: 上海市宝山区云西路219弄13号1703室及地下1层车位(人防)244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云西路219弄“三花现代城香梅苑”, 估价对象为云西路219弄13号1703室(建筑面积为133.13平方米, 房屋类型为公寓, 房屋用途为居住)的建筑物产权及宝山区高境镇8街坊40/15丘相应分摊的土地使用权、地下1层车位(人防)244(建筑面积为33.26平方米, 房屋类型为其他, 房屋用途为车位)的建筑物产权, 权利人为汤美灼, 土地用途为住宅。

四、估价目的: 为估价委托人进行司法执行[案号:(2013)宝执字第4718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: 2017年6月5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值。

(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出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。本次估价结果包含室内固定装修价值。

七、估价方法:

房屋: 比较法、收益法。

车位: 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在价值时点的市场价值为人民币捌佰柒拾壹万叁仟伍佰元整（RMB: 871.35万元）。

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果	
		比较法、收益法/比较法	
云西路 219 弄 13 号 1703 室	总价（万元）	856.35	
	单价（元/m ² ）	64324	
云西路 219 弄地下 1 层车位（人防）244	总价（万元）	15	
	单价（万元/个）	15	
汇总评估价值	总价（万元）	871.35	
	总价大写	捌佰柒拾壹万叁仟伍佰元整	

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 6 月 18 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

二〇一七年六月十九日

