

2017-2



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

上海市浦东新区  
香楠路 408 弄 11 号 1002 (复式) 室  
居住房地产估价报告



估价对象实景照 (拍摄于 2017 年)

沪科东房估字 (2017) FC 第 0488 号

二〇一七年七月十二日



## 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，对上海市浦东新区香楠路408弄11号1002（复式）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：上海市浦东新区香楠路408弄11号1002（复式）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：坐落于上海市浦东新区“城市经典铭筑”内，估价对象为香楠路408弄11号1002（复式）室建筑物产权及浦东新区张江高科技园区35街坊8丘相应分摊的土地使用权，权利人为陈惠成，建筑面积为95.46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：（2015）静执字第1425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：2017年6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转让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。本次估价结果包含室内固定装修价值。

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在价值时点的市场价值为人民币陆佰柒拾伍万壹仟柒佰元整（RMB: 675.17



万元)。

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)	675.17
	总价大写	陆佰柒拾伍万壹仟柒佰元整
	单价(元/m <sup>2</sup> )	70728

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7月11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

二〇一七年七月十二日



五、价值类型	12
六、价值用途	12
七、估价依据	12
八、估价方法	12
九、估价结果	12
十、注册房地产估价师	12
十一、实地查勘期	12
十二、估价作业期	12
附件	13
一、上海市高级人民法院委托司法鉴定意见书【沪高法(2017)委房评第1388号】复印件	
二、上海市不动产登记簿【201713187911、201713187912、201713187913、201713187914】复印件	
三、估价对象房产资料	
四、估价对象地理位置图	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构资质证书复印件	
七、房地产估价师注册证书复印件	