



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，对上海市浦东新区丁香路1089弄11号1802室居住房地产及地下1层人防B车位22室车位房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市浦东新区丁香路1089弄11号1802室居住房地产及地下1层人防B车位22室车位房地产估价。

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丁香路1089弄“中邦风雅颂联洋花园·丁香苑”内，估价对象为丁香路1089弄11号1802室及地下1层人防B车位22室建筑物及浦东新区花木镇38街坊49/3丘相应分摊的土地使用权，权利人为吴某某、李某某、李某某，1802室房屋建筑面积为161.86平方米，用途为居住，车位22室建筑面积为35.81平方米，登记用途为特种用途，实际用途为车位。竣工于2005年，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：（2014）浦执字第13407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8月28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转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：丁香路1089弄11号1802室：比较法、收益法。

丁香路1089弄地下1层人防B车位22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

上海市浦东新区浦东南路379号(金穗大厦)26楼A-D室 邮编:200120 电话:50317037 传真:50317029 2



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壹仟肆佰壹拾叁万玖仟壹佰元整（RMB: 1413.91万元）。

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法	
	比较法、收益法/比较法	
丁香路1089弄11号1802室	总价(万元)	1380.91
	单价(元/m ²)	85315
丁香路1089弄地下1层人防B车位22室	总价(万元)	33.00
	单价(万元/个)	33.00
汇总评估价值	总值(万元)	1413.91
	大写	壹仟肆佰壹拾叁万玖仟壹佰元整

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10月25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

二〇一七年十月二十六日

