



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, 对上海市静安区汾西路485弄2号1002室、1003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: 上海市静安区汾西路485弄2号1002室、1003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: 坐落于上海市静安区汾西路485弄“鹏程宝都”内, 估价对象为汾西路485弄2号1002室(权利人为上官国太、上官倩倩, 建筑面积为99.02平方米)、汾西路485弄2号1003室(权利人为上官国太、上官玉磊, 建筑面积124.27平方米)建筑物产权及闸北区临汾路街道365街坊4丘相应分摊的土地使用权, 房屋用途为居住, 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:(2016)沪0108执820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5月22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、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、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壹仟壹佰壹拾陆万捌仟玖佰元整 (RMB: 1116.89 万元)。

币种: 人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
汾西路 485 弄 2 号 1002 室	总价 (万元)	492.97
	单价 (元/m ²)	49785
汾西路 485 弄 2 号 1003 室	总价 (万元)	623.92
	单价 (元/m ²)	50026
合计	总价 (万元)	1116.89

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 27 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

二〇一七年六月二十八日

王伟