

上海市闵行区贵都路 366 弄 187 号 1_4 层

联列住宅房地产估价报告





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，本公司注册房地产估价师遵循科学、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，对上海市闵行区贵都路 366 弄 187 号 1-4 层联列住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市闵行区贵都路 366 弄 187 号 1-4 层联列住宅房地产估价

二、估价委托人：上海市高级人民法院

三、估价目的：为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

四、估价对象

（一）名称：估价对象所在小区名称为圣特丽墅都市阳光花园

（二）坐落：上海市闵行区贵都路 366 弄 187 号

（三）范围：估价对象为上海市闵行区贵都路 366 弄 187 号 1-4 层房屋建筑物产权和闵行区颞桥镇 851 街坊 12/2 丘中估价对象所对应的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市闵行区贵都路 366 弄 187 号 1-4 层房屋建筑物建筑面积为 305.49 平方米，其中地下建筑面积为 80.20 平方米。

2、土地规模：闵行区颞桥镇 851 街坊 12/2 丘的土地总面积为 11644.00 平方米，本次评估估价对象相应分摊的土地使用权面积。

（五）用途：

1、建筑物用途：居住

2、土地用途：住宅

（六）房地产权利人：赵-:~



五、价值时点：2016年4月18日

六、价值类型：

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、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。

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，运用比较法和收益法，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陆佰叁拾万零捌仟陆佰元整（RMB: 630.86 万元）

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		陆佰叁拾万零捌仟陆佰元整 (RMB: 630.86)
	折合地上建筑面积单价 (元/平方米)		28002

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2017年5月9日止。另请特别关注本估价报告的价值类型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
二〇一六年五月十日

关于对沪科东房估字（2016）FC0331 号 《闵行区贵都路 366 弄 187 号 1_4 层》 估价报告的价格变更说明

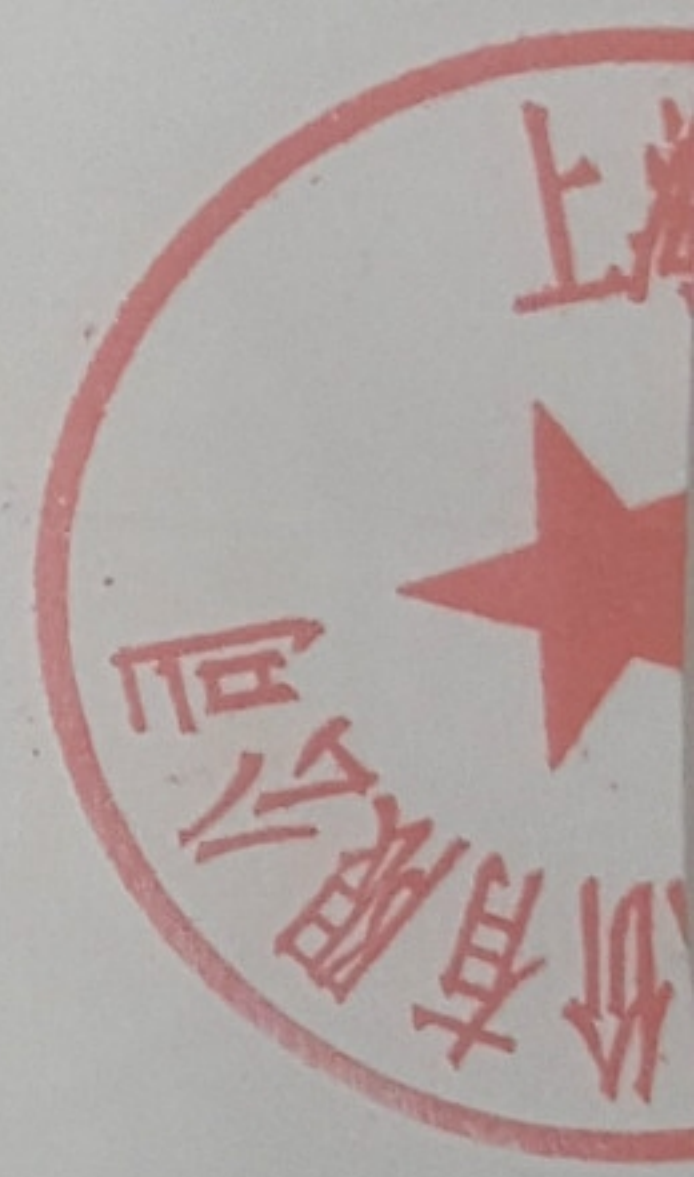
上海市闵行区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于闵行区贵都路 366 弄 187 号 1_4 层，建筑面积 305.49 平方米（其中地下建筑面积 80.2 平方米），房屋类型为联列住宅，土地用途为住宅用地的居住房地产，于估价时点 2016 年 4 月 18 日的市场价值。

估价对象位于“圣特丽墅都市阳光花园”内，属闵行区颛桥镇。所在小区东至都市路，南至贵都路，西至河道，北至兴银花园。所在区域公建配套、生活服务设施较完善；周边主要有沪闵路、都市路等交通性主干道，沪金高速、S32 等快速路。附近有 143 路、143 路区间、703 路、707 路、712 路、莘金专线、莘南专线、闵行 15 路等公交线路及轨道交通 5 号线（银都路、颛桥站），交通便捷度较好。

估价对象外墙面砖饰面，局部刷涂料，塑钢窗。估价对象房屋类型为联列住宅，钢混结构；证载建筑面积为 305.49 平方米，其中地下建筑面积为 80.20 平方米。室内为毛坯。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2016 年 5 月 10 日至 2017 年 5 月 9 日止。现应委托方要求，估价人员在客观分析了目前房地产市场后，对估价对象进行价格变更说明，价值时点为 2017 年 5 月 17 日，估价结论如下：



房地产市场价值：RMB880.88 万元

人民币大写：捌佰捌拾万零捌仟捌佰元整

折合地上建筑面积单价：RMB39100 元/平方米

当房地产市场较为稳定时，本价格变更说明使用期限原则上可长达壹年（即 2017 年 5 月 22 日至 2018 年 5 月 21 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年五月二十二日

