



致估价委托人函

房地产估价报告

估价报告编号：沪科东房估字（2016）FC第1171号

估价项目名称：上海市浦东新区周祝公路268弄1号210室商业
房地产估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：顾正同 注册号：3120080026

李新兰 注册号：3120140018

估价报告出具日期：2016年12月5日



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/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市浦东新区周祝公路 268 弄 1 号 210 室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市浦东新区周祝公路 268 弄 1 号 210 室商业房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院。

（三）估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“绿地东海岸时尚广场”。

2、坐落：上海市浦东新区周祝公路 268 弄 1 号 210 室。

3、范围：估价对象为上海市浦东新区周祝公路 268 弄 1 号 210 室房屋建筑物产权和周浦镇 29 街坊 56/26 丘中估价对象所相应分摊的土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市浦东新区周祝公路 268 弄 1 号 210 室建筑面积为 138.06 平方米。

（2）土地规模：周浦镇 29 街坊 56/26 丘的宗地（丘）面积为 33566.00 平方米，本次评估相应分摊土地使用权面积。

5、用途：

（1）房屋用途：商业。

（2）土地用途：商业用地。

6、房地产权利人：顾晓红。

（四）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值提供价值参考。



(五) 价值时点: 2016年11月21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值。

(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。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贰佰陆拾贰万伍仟肆佰元整 (RMB: 262.54 万元)

具体如下表:

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)		262.54
	总价大写		贰佰陆拾贰万伍仟肆佰元整
	单价 (元/m ²)		19016

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12月4日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司
法定代表人: 王伟
二〇一六年十二月五日