



## 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，对上海市金山区海芙路 228 弄 330 号 1-3 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：上海市金山区海芙路 228 弄 330 号 1-3 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龙湾华庭

（二）坐落：上海市金山区海芙路 228 弄 330 号 1-3 层

（三）范围：估价对象为上海市金山区海芙路 228 弄 330 号 1-3 层房屋建筑物产权和金山区山阳镇 8 街坊 56/6 丘中估价对象所对应的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市金山区海芙路 228 弄 330 号 1-3 层建筑面积为 161.04 平方米，其中地下建筑面积 71.50 平方米。

2、土地规模：金山区山阳镇 8 街坊 56/6 丘的宗地（丘）面积为 34464.00 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：商住用地

（六）房地产权利人：彭小梅



五、价值时点：2016年9月19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贰佰零叁万捌仟玖佰元整（RMB: 203.89万元）

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）	203.89
	总价大写	贰佰零叁万捌仟玖佰元整
	折合地上建筑面积单价 （元/平方米）	22771

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11月6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

二〇一六年十一月七日



## 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，对上海市金山区海芙路 228 弄 336 号 1-2 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：上海市金山区海芙路 228 弄 336 号 1-2 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值提供价值参考。

四、估价对象

（一）名称：估价对象所在小区名称为龙湾华庭

（二）坐落：上海市金山区海芙路 228 弄 336 号 1-2 层

（三）范围：估价对象为上海市金山区海芙路 228 弄 336 号 1-2 层房屋建筑物产权和金山区山阳镇 8 街坊 56/6 丘中估价对象所对应的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市金山区海芙路 228 弄 336 号 1-2 层建筑面积为 86.59 平方米，无地下建筑面积。

2、土地规模：金山区山阳镇 8 街坊 56/6 丘的宗地（丘）面积为 34464.00 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：商住用地

（六）房地产权利人：姚秉峰



五、价值时点：2016年9月19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。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壹佰玖拾贰万柒仟陆佰元整（RMB:192.76万元）

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）
	总价大写	壹佰玖拾贰万柒仟陆佰元整	
	单价 (元/平方米)	22261	

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11月6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

二〇一六年十一月七日

