



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，对上海市黄浦区中山南路 969 号 1902 室、1903 室、1904 室办公房地产及地下 2 层车库 19 号车位房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市黄浦区中山南路 969 号 1902 室、1903 室、1904 室办公房地产及地下 2 层车库 19 号车位房地产估价

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

- 1、名称：估价对象所在物业名称为“谷泰滨江大厦”。
- 2、坐落：上海市黄浦区中山南路 969 号。
- 3、范围：估价对象为上海市黄浦区中山南路 969 号 1902 室、1903 室、1904 室及地下 2 层车库 19 号房屋建筑物和黄浦区董家渡街道 749 街坊 1/1 丘中相应分摊的土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市黄浦区中山南路 969 号 1902 室建筑面积为 248.03 平方米，1903 室建筑面积为 248.03 平方米，1904 室建筑面积为 225.05 平方米，地下 2 层车库 19 号建筑面积为 36.89 平方米，建筑面积合计 758.00 平方米。

（2）土地规模：黄浦区董家渡街道 749 街坊 1/1 丘的宗地（丘）面积为 5392.00 平方米，本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积。

5、用途：

（1）房屋用途：中山南路 969 号 1902 室、1903 室、1904 室房屋用途为办公；中山南路 969 号地下 2 层车库 19 号房屋登记用途为特种用途，



实际用途为车位。

(2) 土地用途：商、办综合

6、房地产权利人：上海凯琳实业有限公司

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号：(2017)沪01执恢33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8月14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值。本次估价结果包含室内固定装修价值。

七、估价方法

中山南路969号1902室、1903室、1904室：比较法、收益法、标准价调整法

中山南路969号地下2层车库19号：比较法

八、估价结果

本次估价遵照《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贰仟贰佰零柒万陆仟壹佰元整

(RMB: 2207.61 万元)。

具体如下表：

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法/比较法
	中山南路969号1902室	总价(万元)
单价(元/m ²)		30198



上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

中山南路 969 号 1903 室	总价 (万元)	749.00
	单价 (元/m ²)	30198
中山南路 969 号 1904 室	总价 (万元)	679.61
	单价 (元/m ²)	30198
中山南路 969 号地下 2 层车库 19 号	总价 (万元)	30.00
	单价 (万元/个)	30.00
汇总评估价值	总值 (万元)	2207.61
	大写	贰仟贰佰零柒万陆仟壹佰元整

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 19 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

二〇一七年十月二十日

