



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，对上海市松江区九亭镇沪亭北路1001弄1号1层10会所房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市松江区九亭镇沪亭北路1001弄1号1层10会所房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院。

（三）估价对象

1、名称：估价对象所在小区名称为“依云听香园”，估价对象为小区入口内侧的会所。

2、坐落：上海市松江区九亭镇沪亭北路1001弄1号1层10会所。

3、范围：估价对象为上海市松江区九亭镇沪亭北路1001弄1号1层10会所房屋建筑物产权和松江区九亭镇4街坊112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：上海市松江区九亭镇沪亭北路1001弄1号1层10会所建筑面积为881.67平方米。

（2）土地规模：松江区九亭镇4街坊112丘的宗地（丘）面积为134634.00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：会所。

（2）土地用途：居住用地。

6、房地产权利人：潘



(四) 估价目的：为估价委托人进行司法执行[案号：(2014)松执字第4655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1月24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玖佰壹拾伍万肆仟肆佰元整 (RMB:915.44 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 |
|-----------------------|------|--------------|
| | 评估价值 | 总价(万元) |
| 总价大写 | | 玖佰壹拾伍万肆仟肆佰元整 |
| 单价(元/m ²) | | 10383 |

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2月5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
二〇一七年二月六日

关于对沪科东房估字（2017）FC0058 号
《松江区九亭镇沪亭北路 1001 弄 1 号 1 层 10 会所》
房地产估价报告的延期说明

上海市松江区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于松江区九亭镇沪亭北路 1001 弄 1 号 1 层 10 会所房地产，建筑面积为 881.67 平方米，于价值时点 2017 年 1 月 24 日的市场价值。

估价对象所在物业位于松江区九亭镇，沪亭北路以西，沪渝高速以南。估价对象所在建筑位于小区东侧入口内侧，临街状况一般。距小区东侧入口约 500 米处，有 198 路、1840 路、松江 41 路、松江 42 路、松江 68 路等公交线路，距轨道交通 9 号线九亭站约 2.3 公里，总体而言该区域整体交通条件一般。

估价对象所在小区名称为“依云听香园”，估价对象为小区入口内侧的会所。建筑面积为 881.67 平方米。所在建筑物总楼层为 2 层，估价对象位于第 1 层。外墙防水涂料，铝合金门窗。室内带普通装修，已出租为“汉士威尔”健身会所，维修养护情况较好。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2017 年 2 月 6 日至 2018 年 2 月 5 日止。现应委托方要求，仍以 2017 年 1 月 24 日为价值时点，估价报告应用有效期于到期后再延长壹年，即自 2018 年 2 月 5 日至 2019 年 2 月 4 日止。

特此证明
此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一八年一月二十九日

