



一、致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，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/T80191-1999）、《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，对上海市杨浦区国泓路833弄1号801室的房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市杨浦区国泓路833弄1号801室居住房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院

（三）估价对象：估价对象坐落于上海市杨浦区国泓路833弄1号801室，估价对象为国泓路833弄1号801室建筑物产权价值及相应分摊国有出让土地使用权价值，权利人为廖■■、廖■■■，建筑面积为276.72平方米，房屋类型为公寓，土地用途为普通商品房。

（四）估价目的：为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价值提供咨询意见。

（五）价值时点：2015年9月13日。

（六）价值类型：市场价值。

（七）估价方法：比较法、收益法。

（八）估价结果：房地产市场价值为人民币壹仟壹佰叁拾玖万肆仟捌佰元整（RMB1139.48万元），折合单价为RMB41178元/平方米。

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2016年9月27日止。另请特别关注本估价报告的价值定义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

二〇一五年九月二十八日

关于对沪科东房估字（2015）FC0914号 《杨浦区国泓路833弄1号801室》 估价报告的价格变更说明

上海市宝山区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于杨浦区国泓路833弄1号801室，建筑面积276.72平方米，房屋类型为公寓，土地用途为住宅用地的居住房地产，于估价时点2015年9月13日的市场价值。

估价对象位于杨浦区国泓路833弄“建发江湾萃”内，属杨浦区新江湾城。所在小区东至淞沪路、南至殷高东路、西至建发江湾萃璟墅、北至国泓路。所在区域公建配套、生活服务设施较完善。附近有168路、1201路、1218路、1228路等公交线路，近轨道交通地铁十号线殷高东路站，整体交通便捷度较好。

估价对象所在建筑物为17层，为一梯一户的住宅楼，2012年竣工。建筑物底部外墙干挂石材、上部外墙面砖饰面、塑钢窗。估价对象房屋类型为公寓，位于8层，层高约2.7米，建筑面积为276.72平方米。房型为四房二厅四卫。

室内装修：客厅：地面铺抛光砖、墙面局部玻化砖、局部木饰、石膏板吊顶；餐厅：地面铺抛光砖、墙面刷涂料、石膏板吊顶；卧室：地面铺实木地板、墙面刷涂料、石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖、天棚面为石膏板吊顶。室内配备中央空调，整体装修养护情况较好。



15

原估价报告应用有效期为壹年，即 2015 年 9 月 28 日至 2016 年 9 月 27 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 22 日，估价结论如下：

房地产市场价值：RMB1856.79 万元

人民币大写：壹仟捌佰伍拾陆万柒仟玖佰元整

折合建筑面积单价：RMB67100 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 26 日至 2018 年 5 月 25 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年五月二十六日

