



房地产估价报告

估价报告编号：沪科东房估字（2017）FC 第 0774 号

估价项目名称：上海市浦东新区龙东大道 1 号南区 95 幢全幢
花园住宅房地产估价

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

徐麟 注册号：3120060124

估价报告出具日期：2017 年 10 月 31 日



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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市浦东新区龙东大道1号南区95幢全幢的花园住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市浦东新区龙东大道1号南区95幢全幢花园住宅房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市浦东新区龙东大道1号南区“汤臣高尔夫”小区内，估价对象为上海市浦东新区龙东大道1号南区95幢全幢建筑物及浦东新区花木镇19街坊23/1丘所对应的土地使用权。权利人为林梅，建筑面积为416.82平方米，房屋用途为居住，土地用途为住宅。

四、估价目的：为估价委托人进行司法执行〔（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：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）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转让住宅土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

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于价值时点的市场价值为人民币叁仟柒佰捌拾伍万叁仟叁佰元整



(RMB: 3785.33 万元)。

币种: 人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
房地产评估价值	总价(万元)	3785.33
	总价大写	叁仟柒佰捌拾伍万叁仟叁佰元整
	单价(元/m ²)	90815

根据估价师调查得知,原有房屋已拆除重建,由于当事人原因,估价人员未取得估价对象重建的建筑规划、建筑施工许可以及建筑指标等资料。本次估价以《上海市不动产登记簿》记载的房屋信息与向上海市浦东新区档案馆调取的原有房屋图纸为依据进行估价。

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30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

二〇一七年十月三十一日

