



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, 对上海市静安区平型关路1083弄27号2002室的居住房地产及35号地下1层车位(人防)121进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称: 上海市静安区平型关路1083弄27号2002室居住及35号地下1层车位(人防)121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: 坐落于上海市静安区平型关路1083弄“慧芝湖花园”内, 估价对象为平型关路1083弄27号2002室及35号地下1层车位(人防)121建筑物及闸北区大宁路街道311街坊19/2丘相应的土地使用权, 权利人为周[]、张[], 平型关路1083弄27号2002室房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 建筑面积为105.89平方米, 土地用途为住宅, 竣工于2009年; 平型关路1083弄35号地下1层车位(人防)121房屋类型为其他, 实际用途为车位, 建筑面积为34.97平方米, 土地用途为住宅, 竣工于2009年。

四、估价目的: 为估价委托人进行司法执行[案号: (2017)沪0113执5962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: 2018年7月9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所有权及相应国有出让土地使用权的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。本次估价结果包含室内固定装修价值。

七、估价方法:



平型关路 1083 弄 27 号 2002 室：比较法、收益法。

平型关路 1083 弄 35 号地下 1 层车位（人防）121：比较法。

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）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玖佰柒拾叁万元整（RMB: 973.00 万元）。

币种：人民币

| 估价对象及结果 | 估价方法 | |
|------------------------------------|------------------------------|----------|
| | 2002 室：比较法、收益法 121 车位：比较法 | |
| 平型关路 1083 弄 27 号 2002 室 | 总价（万元） （取整） | 943.00 |
| | 单价 （元/m ² ） | 89055 |
| 平型关路 1083 弄 35 号地下 1 层车位（人防）121 | 总价（万元） （取整） | 30.00 |
| | 单价 （万元/个） | 30.00 |
| 汇总评估价值 | 总价（万元） | 973.00 |
| | 大写 | 玖佰柒拾叁万元整 |

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 2019 年 7 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。



王伟

上海科东房地产土地估价有限公司
 法定代表人：王伟
 二〇一八年七月三十一日