



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，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市青浦区赵巷镇郡峰路9弄10号102室的居住房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市青浦区赵巷镇郡峰路9弄10号102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：坐落于上海市青浦区“万科晶源”，估价对象为青浦区赵巷镇郡峰路9弄10号102室建筑物及青浦区赵巷镇6街坊449/13丘相应的土地使用权，权利人为毛■■■、俞■■■、全■■■，建筑面积为141.81平方米（其中地下建筑面积为59.08平方米），房屋类型为公寓，房屋用途为居住，土地用途为住宅用地。

四、估价目的：为估价委托人进行司法执行[案号：（2018）沪02执959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

2019年1月21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：本估价报告中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建筑物所有权及相应的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。

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叁佰肆拾肆万肆仟元整（RMB:344.40万元）。

币种：人民币

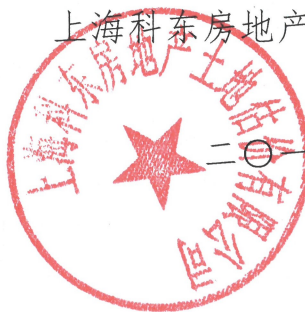
估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		344.40
	总价大写		叁佰肆拾肆万肆仟元整
	折合地上建筑 面积单价（元/m ² ）		41629

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2020年2月24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

二〇一九年二月二十五日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市青浦区赵巷镇郡峰路9弄10号202、302、402室住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零一八年十二月二十四日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于2015-04-08联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于2013-06-26联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

-----本页以下空白-----

估价对象：本次评估范围为上海市青浦区赵巷镇郡峰路9弄10号202、302、402室住宅房地产，合计建筑面积221.97平方米以及其相应的国有出让住宅土地使用权

价值时点：二零一八年十二月二十四日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB831万元（取整）

大写：人民币捌佰叁拾壹万圆整

估价对象	建筑面积 (平方米)	市场价值 (万元)	折合单价 (元/平方米)
郡峰路9弄10号202室	69.27	260	37534
郡峰路9弄10号302室	83.43	313	37516
郡峰路9弄10号402室	69.27	258	37246
合计	221.97	831	--

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零一九年一月十日