



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，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/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市宝山区友谊路 1588 弄 17 号 505、506 室办公及铁山路地下 1 层车位 13 房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市宝山区友谊路 1588 弄 17 号 505、506 室办公及铁山路地下 1 层车位 13 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

（一）名称：估价对象所在物业名称为“钢领上海国际钢铁服务业中心”。

（二）坐落：上海市宝山区友谊路 1588 弄 17 号 505、506 室办公及铁山路地下 1 层车位 13。

（三）范围：估价对象为上海市宝山区友谊路 1588 弄 17 号 505、506 室办公及铁山路地下 1 层车位 13 房屋建筑物和宝山区宝山镇 5 街坊 43/28 丘中估价对象相应的国有出让土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市宝山区友谊路 1588 弄 17 号 505、506 室办公及铁山路地下 1 层车位 13 建筑面积合计为 383.76 平方米，其中 505 室建筑面积为 188.35 平方米、506 室建筑面积为 127.99 平方米、铁山路地下 1 层车位 13 建筑面积为 67.42 平方米。

2、土地规模：宝山区宝山镇 5 街坊 43/28 丘的宗地（丘）面积为 44236.10 平方米，本次评估相应的国有出让土地使用权面积。



(五) 用途:

1、房屋用途: 友谊路 1588 弄 17 号 505、506 室房屋用途为办公, 铁山路地下 1 层车位 13 房屋用途为特种用途。

2、土地用途: 办公、商业用地。

(六) 房地产权利人: 彭

四、估价目的

为估价委托人司法执行[案号: (2014) 黄浦执字第 6376 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 11 月 20 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。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法:

友谊路 1588 弄 17 号 505、506 室: 比较法、收益法。

铁山路地下 1 层车位 13: 比较法。

八、估价结果

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/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]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叁佰叁拾捌万贰仟元整 (RMB: 338.20 万元)。

具体如下表:

币种: 人民币



上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

估价对象及结果	估价方法	505室、506室：比较法、收益法 铁山路地下1层车位13：比较法
宝山区友谊路1588弄17号505室	总价(万元)	194.70
	单价(元/m ²)	10337
宝山区友谊路1588弄17号506室	总价(万元)	129.70
	单价(元/m ²)	10134
宝山区铁山路地下1层车位13	总价(万元)	13.80
	单价(万元/个)	13.80
汇总评估价值	总值(万元)	338.20
	大写	叁佰叁拾捌万贰仟元整

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12月20日止。请特别关注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

二〇一八年十二月二十一日

