



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，对海南省三亚市海坡旅游度假区鲁能三亚湾美丽MALL一期5幢2单元8D号房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：海南省三亚市海坡旅游度假区鲁能三亚湾美丽MALL一期5幢2单元8D号房居住房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象：坐落于海南省三亚市海坡旅游度假区鲁能三亚湾美丽MALL一期，估价对象为鲁能三亚湾美丽MALL一期5幢2单元8D号房建筑物及三亚市海坡度假区新城路[地籍号01-23-5-5]相应的土地使用权，权利人为冯■■■■，建筑面积为145.99平方米，房屋用途为居住，土地用途为商服用地。

四、估价目的：为估价委托人进行司法执行[案号：（2017）沪01执736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4月8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建筑物所有权及相应国有出让土地使用权的市场价值。所谓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，装修状况按现状设定。

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肆佰柒拾壹万肆仟陆佰元整(RMB: 471.46万元)。

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)		471.46
	总价大写		肆佰柒拾壹万肆仟陆佰元整
	单价(元/m ²)		32294

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5月2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

二〇一八年五月三日



上海科东房地产土地估价有限公司

关于对沪科东房估字（2018）FC 第 0096 号 《海南省三亚市海坡旅游开发区鲁能三亚湾美丽 MALL 一 期 5 幢 2 单元 8D 号房居住房地产估价报告》 的延期说明

上海市第一中级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2017）委房评第 2784 号的《委托司法鉴定函》的委托，对上海市第一中级人民法院受理案件所涉标的物（海南省三亚市海坡旅游开发区鲁能三亚湾美丽 MALL 一期 5 幢 2 单元 8D 号房居住房地产）进行评估。

2018 年 5 月 3 日，我公司已出具《海南省三亚市海坡旅游开发区鲁能三亚湾美丽 MALL 一期 5 幢 2 单元 8D 号房居住房地产估价报告》（沪科东房估字（2018）FC 第 0096 号）。我公司应上海市第一中级人民法院执行庭要求，为配合法院对于案件的执行，对估价报告应用有效期进行延期说明，即估价报告应用有效期延长至 2020 年 5 月 1 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一九年七月十三日

