

# 上海科东房地产土地估价有限公司

---

## 关于对沪科东房估字（2019）FC 第 0345 号 《上海市浦东新区微山新村 58 号 405 室居住房地产估价 报告》的延期函

上海市虹口区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2018）委房评第 2137 号的《委托司法鉴定函》的委托，对上海市虹口区人民法院受理案件所涉标的物（上海市浦东新区微山新村 58 号 405 室居住房地产）进行了评估。

2019 年 10 月 22 日，我公司已出具《上海市浦东新区微山新村 58 号 405 室居住房地产估价报告》[沪科东房估字（2019）FC 第 0345 号]。为配合法院对于案件的执行，经当事人申请，并由委托方确认，现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 2021 年 10 月 20 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇二〇年九月二十七日





## 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，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，对上海市浦东新区微山新村 58 号 405 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：上海市浦东新区微山新村 58 号 405 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：坐落于上海市浦东新区“微山新村”，估价对象为浦东新区微山新村58号405室建筑物及浦东新区塘桥街道405坊15丘相应的土地使用权，权利人为邬■■■、徐■■■，建筑面积为41.32平方米，房屋类型为新工房2，房屋用途为居住，土地用途为住宅。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2019年9月27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，该市场价值为包含增值税的交易价值。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。估价结果中不含装修价值，室内装修状况设定为毛坯。

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贰佰叁拾伍万元整（RMB:235.00万元）。

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）	235.00
	总价大写	贰佰叁拾伍万元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	56873

经与案件受理法官确认得知，估价对象于2019年7月室内发生火灾，本次估价已考虑该因素对于估价结果的影响。

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10月21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

二〇一九年十月二十二日

