



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，对上海市金山区山阳镇板桥东路1480弄95号304室居住及87号地下1层车位（人防）419室房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市金山区山阳镇板桥东路1480弄95号304室居住及87号地下1层车位（人防）419室房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市金山区山阳镇板桥东路1480弄“宝华海湾城”内，估价对象为金山区山阳镇板桥东路1480弄95号304室居住及87号地下1层车位（人防）419室车位建筑物和金山区山阳镇6街坊36/25丘相应的土地使用权，土地用途为居住，权利人为陈景弟、何惠娟。山阳镇板桥东路1480弄95号304室建筑面积为88.46平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，竣工于2010年；山阳镇板桥东路1480弄87号地下1层车位（人防）419室建筑面积为34.13平方米，房屋类型为其他，房屋实际用途为车位。

四、估价目的：为估价委托人进行司法执行[案号：（2014）金执字第3237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23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

山阳镇板桥东路 1480 弄 95 号 304 室：比较法、收益法；

山阳镇板桥东路 1480 弄 87 号地下 1 层车位（人防）419 室：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贰佰伍拾捌万陆仟元整（RMB:258.60 万元）。

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法	304 室：比较法、收益法 地下 1 层车位（人防）419 室：比较法
金山区山阳镇板桥东路 1480 弄 95 号 304 室	总价（万元）		252.10
	单价（元/m ² ）		28499
金山区山阳镇板桥东路 1480 弄 87 号地下 1 层车位（人防）419 室	总价（万元）		6.50
汇总评估价值	总价（万元）		258.60
	大写		贰佰伍拾捌万陆仟元整

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 8 月 23 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

二〇一八年八月二十四日

（本页以下空白）

王伟

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 0209 号 《上海市金山区山阳镇板桥东路 1480 弄 95 号 304 室居住 及 87 号地下 1 层车位（人防）419 室房地产估价报告》 的延期函

金山区人民法院：

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 1816 号的《委托司法鉴定函》的委托，对上海市金山区人民法院受理案件所涉标的物（上海市金山区山阳镇板桥东路 1480 弄 95 号 304 室居住及 87 号地下 1 层车位（人防）419 室房地产）进行了评估。

2018 年 8 月 24 日，我公司已出具《上海市金山区山阳镇板桥东路 1480 弄 95 号 304 室居住及 87 号地下 1 层车位（人防）419 室房地产估价报告》[沪科东房估字（2018）FC 第 0209 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 2020 年 8 月 22 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇二〇年一月十日

