

致估价委托人函

上海市普陀区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，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，对上海市闵行区浦泉路 251 弄 135 号 203 室居住及 86 号地下 1 层车位（人防）16 室房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市闵行区浦泉路 251 弄 135 号 203 室居住及 86 号地下 1 层车位（人防）16 室房地产估价。

二、估价委托人

上海市普陀区人民法院。

三、估价对象

坐落于上海市闵行区浦泉路 251 弄“浦江颐城-尚院”内，估价对象为上海市闵行区浦泉路 251 弄 135 号 203 室居住及 86 号地下 1 层车位（人防）16 室建筑物及闵行区浦江镇 29 街坊 2/1 丘中估价对象相应的土地使用权，权利人为游 吴 建筑面积合计为 199.99 平方米，其中浦泉路 251 弄 135 号 203 室建筑面积为 155.82 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，浦泉路 251 弄 86 号地下 1 层车位（人防）16 室建筑面积为 44.17 平方米，房屋类型为其他，房屋用途为特种用途，实际用途为车位；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

2021 年 8 月 7 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值。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市闵行区浦泉路 251 弄 135 号 203 室居住及 86 号地下 1 层车位（人防）16 室房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为

住宅，土地使用期限 2004-11-26 至 2074-11-25 止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅小区；浦泉路 251 弄 135 号 203 室房屋类型为公寓，房屋用途为居住；浦泉路 251 弄 86 号地下 1 层车位（人防）16 室房屋类型为其他，房屋用途为特种用途，实际用途为车位；竣工于 2013 年），于价值时点（2021 年 8 月 7 日）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。本次估价结果中包含室内固定装修价值（装修状况按现状设定）。

七、估价方法

闵行区浦泉路 251 弄 135 号 203 室：比较法、收益法；

闵行区浦泉路 251 弄 86 号地下 1 层车位（人防）16 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壹仟肆佰贰拾万元整（RMB: 1420.00 万元）。

估价方法		币种:人民币
估价结果		公寓: 比较法、收益法 车位: 比较法
浦泉路 251 弄 135 号 203 室	总价 (万元)	1400.00
	折合单价 (元/m ²)	89847
浦泉路 251 弄 86 号地 下 1 层车位 (人防) 16 室	总价 (万元)	20.00
	折合单价 (万元/个)	20.00
汇总 评估价值	总价 (万元)	1420.00
	总价大写	壹仟肆佰贰拾万元整

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 2022 年 8 月 22 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

二〇二一年八月二十三日

(本页以下空白)

