



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，对上海市闵行区申北路555弄20号602（复式）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：上海市闵行区申北路555弄20号602（复式）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：坐落于上海市闵行区申北路555弄“锦峰苑”内，为闵行区申北路555弄20号602（复式）室建筑物产权及闵行区颛桥镇740街坊2/1丘相应分摊的土地使用权，权利人为徐晓程，建筑面积为184.75平方米，房屋用途为居住，土地用途为住宅。

四、估价目的：为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点：2016年8月26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国有土地使用权及建筑物所有权的市场价值。本次估价结果包含室内固定装修价值。

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《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》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陆佰贰拾贰万伍仟贰佰元整（RMB: 622.52



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)	622.52
	总价大写	陆佰贰拾贰万伍仟贰佰元整
	单价(元/m ²)	33695

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 2017 年 9 月 4 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
二〇一六年九月五日

关于对沪科东房估字（2016）FC0905 号 《闵行区申北路 555 弄 20 号 602(复式)室》 估价报告的价格变更说明

上海市闵行区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于闵行区申北路 555 弄 20 号 602(复式)室，建筑面积 184.75 平方米，房屋类型为公寓，土地用途为住宅用地的居住房地产，于估价时点 2016 年 8 月 26 日的市场价值。

估价对象位于上海市闵行区申北路 555 弄 20 号内，属闵行区颞桥镇。所在小区东至河道，南至银都路，西至中春路，北至申北路。估价对象小区周边公交有 747 路、闵行 6 路等公交线路，以及轨道交通 5 号线银都路站，交通较便捷。

估价对象所在建筑总层数为 7 层，估价对象位于第 6-7 层（复式），一梯二户。估价对象为混合 1 结构。建筑物水、电、气等配套设施齐全，防水、保温、隔热等良好。估价对象外墙涂料，塑钢窗。估价对象房屋类型为公寓，朝向为南，建筑面积为 184.75 平方米。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2016 年 9 月 5 日至 2017 年 9 月 4 日止。现应委托方要求，估价人员在得到入户踏勘的配合后，客观分析了目前房地产市场后，对估价对象进行价格变更说明，价



值时点为 2016 年 10 月 18 日，估价结论如下：

房地产市场价值：RMB694.66 万元

人民币大写：陆佰玖拾肆万陆仟陆佰元整

折合建筑面积单价：RMB37600 元/平方米

当房地产市场较为稳定时，本价格变更说明使用期限原则上可长达壹年（即 2016 年 11 月 2 日至 2017 年 11 月 1 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一六年十一月二日

