



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，对上海市徐汇区南昌路555号1幢306室居住及地下1层车位151室车位房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市徐汇区南昌路555号1幢306室居住及地下1层车位151室车位房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市徐汇区南昌路555号“东方巴黎霞飞苑”内，为徐汇区南昌路555号1幢306室及地下1层车位151室建筑物产权及徐汇区湖南路街道4坊26/1丘（1-171）相对应的土地使用权，权利人为苏清，306室建筑面积为130.01平方米，房屋用途为居住，地下1层车位151室建筑面积为35.00平方米，房屋用途为车位，土地用途均为住宅。

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15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：306室：比较法、收益法。

地下1层车位151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壹仟贰佰贰拾捌万零伍佰元整 (RMB: 1228.05 万元)。

币种：人民币

估价对象及结果	估价结果	
	估价结果	估价结果
南昌路 555 号 1 幢 306 室	总价 (万元)	1188.05
	单价 (元/m ²)	91381
南昌路 555 号地下 1 层车位 151 室	总价 (万元)	40
	单价 (万元/个)	40
汇总评估价值	总值 (万元)	1228.05

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 8 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

二〇一六年八月二十二日

关于对沪科东房估字（2016）FC0862 号 《徐汇区南昌路 555 号 1 幢 306 室居住 及地下 1 层车位 151 室》 估价报告的延期说明

上海市徐汇区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于徐汇区南昌路 555 号 1 幢 306 室居住及地下 1 层车位 151 室（306 室建筑面积为 130.01 平方米、地下 1 层车位 151 室建筑面积为 35.00 平方米），于估价时点 2016 年 8 月 15 日的市场价值。

估价对象位于上海市徐汇区南昌路 555 号 1 幢内，属徐汇区湖南路街道。所在小区东至陕西南路，南至新安坊，西至南昌路 615 弄，北至南昌路。附近公交有 42 路、167 路、198 路、320 路、911 路、920 路、926 路等公交线路，周边有轨道交通 10 号线、12 号线、1 号线陕西南路站，交通便捷度较好。

估价对象所在建筑总层数为 35 层，估价对象 306 室位于第 3 层，地下 1 层车位 151 室位于地下 1 层。估价对象为钢混结构。建筑物水、电、气等配套设施齐全，防水、保温、隔热等良好。估价对象外墙面砖饰面，塑钢窗，地下 1 层车库地面为水泥地，墙面刷涂料。估价对象 306 室房屋类型为新工房，建筑面积为 130.01 平方米，地下 1 层车位 151 室房屋类型为其他，实际用途为车位，建筑面积为 35.00 平方米。

估价人员遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，评估求得估价对象于 2016 年 8 月 15 日的估价结果如下：



房地产市场价值：RMB1228.05 万元

人民币大写：壹仟贰佰贰拾捌万零伍佰元整

其中：306 室住宅市场价值：1188.05 万元

地下车位市场价值：40 万元

原估价报告应用有效期为壹年，即自 2016 年 8 月 22 日至 2017 年 8 月 21 日止。现应委托方要求，仍以 2016 年 8 月 15 日为价值时点，估价报告应用有效期于到期后再延长壹年，即自 2017 年 8 月 21 日至 2018 年 8 月 20 日止。

特此证明

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一八年一月八日

