



## 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，对上海市杨浦区政和路388弄12号102（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：上海市杨浦区政和路388弄12号102（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：坐落于上海市杨浦区政和路388弄“仁恒怡庭”内，估价对象为杨浦区政和路388弄12号102（复式）室建筑物及杨浦区新江湾城447街坊1丘相应的土地使用权，权利人为吴凯斌，建筑面积为486.29平方米，其中含地下建筑面积145.08平方米，房屋类型为公寓，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12月2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。本次估价结果包含室内固定装修、设施设备价值。

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贰仟玖佰伍拾万元整（RMB:2950万元）。

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）	2950
	总价大写	贰仟玖佰伍拾万元整
	折合地上建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	86457

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 2021 年 1 月 5 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

二〇二〇年一月六日



## 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 0469 号 《上海市杨浦区政和路 388 弄 12 号 102（复式）室居住房地产估价报告》的延期说明

上海市黄浦区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2019）委房评第 3155 号的《上海市高级人民法院委托司法中介机构函》的委托，对上海市黄浦区人民法院受理案件所涉标的物（上海市杨浦区政和路 388 弄 12 号 102（复式）室居住房地产）进行评估。

2020 年 1 月 6 日，我公司已出具《上海市杨浦区政和路 388 弄 12 号 102（复式）室居住房地产估价报告》[沪科东房估字（2019）FC 第 0469 号]。我公司应上海市黄浦区人民法院执行庭要求，为配合法院对于案件的执行，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 2022 年 1 月 4 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇二一年一月十九日

