

致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

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，对广东省深圳市南山区华侨城香山西街纯水岸（九期）1栋1-8C住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：广东省深圳市南山区华侨城香山西街纯水岸（九期）1栋1-8C住宅涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市第二中级人民法院。

三、估价对象：坐落于广东省深圳市南山区华侨城“波托菲诺纯水岸（九期）”内，估价对象为广东省深圳市南山区华侨城香山西街纯水岸（九期）1栋1-8C建筑物及估价对象相应的土地使用权，权利人为朱莹，建筑面积为234.14平方米，土地所有权来源为协议，房屋性质为商品房，房屋类型为高层，房屋用途为住宅，土地用途为居住用地，估价对象相应的土地使用权面积为32.83平方米。

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9月8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广东省深圳市南山区华侨城香山西街纯水岸（九期）1栋1-8C住宅房地产（土地所有权来源为协议，土地用途为居住用地，土地使用年限2004年8月31日至2074年8月30日，土地开发程度为红线外“六通”，红线内已建有“波托菲诺纯水岸（九期）”；房屋性质为商品房，房屋类型为高层，房屋用途为住宅，室内设定带装修），于价值时点（2021年9月8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。

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叁仟陆佰伍拾肆万元整（RMB: 3654.00 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）	3654.00
	总价大写 折合单价 （元/m ² ）	叁仟陆佰伍拾肆万元整
		156060

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 9 月 18 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

二〇二一年九月十九日



上海科东房地产土地估价有限公司

关于对沪科东房估字（2021）FC第0255号《广东省深圳市南山区华侨城香山西街纯水岸（九期）1栋1-8C住宅涉执房地产处置司法评估报告》的说明函

上海市第二中级人民法院：

我公司接受上海市第二中级人民法院《上海市第二中级人民法院委托鉴定书》[案号：（2021）沪02执1245号]的委托，对上海市第二中级人民法院受理案件所涉标的物（广东省深圳市南山区华侨城香山西街纯水岸（九期）1栋1-8C住宅涉执房地产处置司法评估）进行评估。

2021年9月19日，我公司已出具《广东省深圳市南山区华侨城香山西街纯水岸（九期）1栋1-8C住宅涉执房地产处置司法评估报告》[沪科东房估字（2021）FC第0255号]。本次我公司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2023年9月17日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇二二年六月十八日

