

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 36 号全幢住宅房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供嘉定区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 36 号全幢，依据《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为叶翠萍，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为居住，使用权取得方式为出让，土地宗地号为松江区佘山镇 21 街坊 11/1 丘（47），宗地（丘）面积为 91947.00 平方米；房屋建筑面积为 504.84 平方米、其中地下建筑面积为 174.83 平方米，房屋类型为花园住宅，房屋结构为钢混，总层数为 2 层，竣工日期为 2007 年。

根据《上海市房地产登记簿》（复印件）记载，估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（1、抵押权人：上海浦东发展银行嘉定支行；登记证明号：松 201117019940；债权数额：8400000 元；债务履行期限：期限从 2011-5-23 至 2013-5-22；备注（最高额抵押。全幢建筑面积中含地下建筑面积 174.83 平方米）。2、抵押权人：上海市住房置业担保有限公司；登记证明号：松 201117024962；债权数额：3600000 元；债务履行期限：期限从 2011-5-23 至 2012-5-22；备注（商业贷款 3600000 元，期限从 2011-5-23 至 2012-5-22 余额抵押））、房地产权利限制状况信息（限制人：江苏省盐城市中级人民

法院、浦东新区法院、嘉定法院、黄浦法院)。

3.价值时点

二〇一六年十一月二十二日(实地查勘之日)

4.价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5.估价方法

本次估价采用比较法和收益法进行评估。

6.估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定,本着独立、客观、公正的原则,采用科学的估价方法,对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作,在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

在满足全部假设和限制条件下,估价对象房地产于价值时点假设无任何权利限制条件下的评估结果为:

估价结果汇总表

币种:人民

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估 价值	总价(万元)		1373 (大写:壹仟叁佰柒拾叁万元整)
	折合地上建筑面积 单价(元/m ²)		41605

7.特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅供上海市嘉定区人民法院提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年, 即二〇一六年十二月六日起至二〇一七年十二月五日止。

上海大雄房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 胡耀清

致函日期: 二〇一六年十二月六日

关于《上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 36 号
全幢住宅房地产市场价格评估》报告的补充说明

上海市嘉定区人民法院：

我公司接受高院委托【沪高法（2016）委房评第 3241 号】，对贵院受理的（2012）嘉执字第 4529 号案件所涉及的位于上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 36 号全幢住宅房地产市场价格价值进行了估价，估价报告（编号：大雄房估 G2016（SQ）103151 号）已提交贵院。现根据贵院要求，对估价对象进行补充估价，价值时点为二〇一八年四月十三日，根据市场调查，经综合分析、测算，估价结论如下：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价对象房地产市场价值为：

人民币壹仟肆佰贰拾捌万元整（RMB：1428.00 万元）

折合地上建筑面积单价：人民币 43271 元/平方米

建筑面积：504.84 平方米（其中地上建筑面积为 330.01 平方米，地下建筑面积为 174.83 平方米）

说明：1、本补充说明一式叁份；

2、本补充说明设定估价对象实物状况未发生明显变化；

3、本补充说明须结合原估价报告使用，不得单独使用。

有效期至二〇一九年四月十二日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇一八年四月十三日

