

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，根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899）规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对上海市奉贤区新奉公路 4595 弄 83 号 402 室住宅房地产市场价格价值进行了估价，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格，供奉贤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奉贤区新奉公路 4595 弄 83 号 402 室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为金■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为住宅，使用权取得方式为出让，土地宗地号为奉贤区头桥镇 7 街坊 54/3 丘，宗地（丘）面积为 49987.00 平方米，使用期限为 2010-1-4 至 2074-12-19 止；房屋建筑面积为 83.52 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合 1，竣工日期为 2007 年，总层数为 6 层。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。

房地产抵押状况信息（1、抵押权人：中国■■■■有限公司上海市南汇支行；登记证明号：奉 201016001752；2、抵押权人：唐■■■；登记证明号：奉 201316020908。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市奉贤区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一七年六月二十三日（实地查勘期）

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、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的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		200.00 (大写：贰佰万元整)
	单价（元/m ² ）		23946

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。

本报告仅为上海市奉贤区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一七年六月二十八日起至二〇一八年六月二十七日止。

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：二〇一七年六月二十八日

关于《上海市奉贤区新奉公路 4595 弄 83 号 402 室
住宅房地产价值估价报告》的补充说明

上海市奉贤区人民法院：

我公司接受高院委托【沪高法（2017）委房评第 1244 号】，对贵院受理的（2017）沪 0120 执 3846 案件所涉及的位于上海市奉贤区新奉公路 4595 弄 83 号 402 室住宅房地产价值进行了估价，估价报告（编号：大雄房估 G2017（SQ）-101115 号）已提交贵院。现估价报告使用有效期限已过，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九月十八日，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 182 万元

大写：人民币壹佰捌拾贰万元整

折合建筑面积单价：21791 元/平方米

（建筑面积：83.52 平方米）

说明：1、本补充说明一式陆份；

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。

报告使用期延长至二〇一九年九月十八日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇一八年九月十九日

