

## 致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

我公司接受贵院【委托司法鉴定函（2021）沪0117委鉴第355号】的委托，按照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》、《房地产估价基本术语标准》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，对贵院受理的（2021）沪0117执419号案件所涉及的位于上海市松江区三新北路1333弄63号1-3层联列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摘要函告如下：

### 1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市松江区三新北路1333弄63号1-3层联列住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修），所在小区名称为“恒杰丁香花园”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为浦■■■■，土地宗地号为松江区方松街道1街坊118丘，土地使用期限为2004-5-28至2074-5-27止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为87958.00平方米；房屋幢号为1333弄63号，部位为1-3层，建筑面积为250.63平方米（其中地下建筑面积41.55平方米），房屋类型为联列住宅，房屋结构为混合1，所有权来源为赠与，竣工日期为2007年，房屋用途为居住，总层数为3层。

根据《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、

居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 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、文件 5 类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（1、抵押权人：张■■■、高■■■；登记证明号：沪（2018）松字不动产证明第 17032470 号；债权数额：10000000 元；债务履行期限：期限从 2018-10-19 至 2020-10-19；2、抵押权人：王■■■、王■■■；登记证明号：沪（2018）松字不动产证明第 17034037 号；备注：最高债权限额：1000 万元、债权发生期间：2018-10-31 至 2021-11-30。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市松江区人民法院）及文件登记信息。

### 3. 价值时点

二〇二一年七月八日（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。

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

估价方法		比较法	收益法
		估价结果	
评估价值	总价（万元）	942	

(大写: 玖佰肆拾贰万元整)

折合地上建筑面  
积单价 (元/m<sup>2</sup>)

45055

### 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。

本报告仅为上海市松江区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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, 即二〇二一年七月十三日起至二〇二二年七月十二日止。

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: 二〇二一年七月十三日



## 涉执房地产处置司法评估结果报告

### 一、估价委托人:

名称: 上海市松江区人民法院  
审理法官: 施风雅  
联系地址: 上海市松江区乐都路 317 号

### 二、房地产估价机构:

名称: 上海大雄房地产估价有限公司  
法定代表人: 胡耀清  
联系人: 顾勇刚  
地址: 上海市长宁区中山西路1279弄6号732室  
电话: 021-59521223  
传真: 021-59521263

估价资格等级及证书编号:

房地产评估一级                      沪建房估证字[2019]16号

### 三、估价目的:

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格,为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象:

#### 1、估价对象财产范围界定:

本次估价对象财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊

的国有土地使用权、室内固定装修。

## 2、估价对象基本状况：

(1) 名称：估价对象所在小区名称为“恒杰丁香花园”。

(2) 坐落：估价对象坐落于上海市松江区三新北路 1333 弄 63 号 1-3 层。

(3) 规模：估价对象建筑面积为 250.63 平方米（其中地下建筑面积 41.55 平方米）。

(4) 用途：根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象法定用途为居住。经注册房地产估价师实地查勘，实际用途为居住。

(5) 根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象土地、房屋权益状况摘要如下：

### ①房屋状况及产权人信息摘录

房屋坐落	松江区三新北路 1333 弄 63 号		
幢号	1333 弄 63 号	部位	1-3 层
建筑面积	250.63	其中地下建筑面积	41.55
房屋类型	联列住宅	房屋结构	混合 1
所有权来源	赠与	竣工日期	2007 年
房屋用途	居住	总层数	3
权利人	浦		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松 2013027697		
受理日期	2013-9-24	核准日期	2013-9-26
备注			

### ②土地状况信息摘录

土地坐落	松江区三新北路 1333 弄 63 号		
土地宗地号	松江区方松街道 1 街坊 118 丘		
使用期限	2004-5-28 至 2074-5-27 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地（丘）面积	87958.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	浦		

t----- 持有期 (年)

十、估价结果:

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

估价方法		比较法	收益法
估价结果			
评估价值	总价 (万元)	942 (大写: 玖佰肆拾贰万元整)	
	折合地上建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	45055	

十一、注册房地产估价师:

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 军	3120140056		2021年7月13日
顾勇刚	3120100008		2021年7月13日

十二、实地查勘期: 起止日期为二〇二一年七月八日

十三、估价作业期: 自二〇二一年六月二十二日起至二〇二一年七月十三日止