

致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书】【（2022）沪0120委鉴第22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0120执5448号案件所涉及的位于上海市浦东新区航头镇沪南路5288弄19号全幢花园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浦东新区航头镇沪南路5288弄19号全幢花园住宅房地产（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“生茂养园”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为韩■■■■、林■■■■，土地宗地号为南汇区航头镇8街坊36/4丘，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为93221平方米；房屋部位为全幢，建筑面积为457.12平方米，房屋类型为花园住宅，房屋结构为混合1，所有权来源为买卖，竣工日期为2005年，总层数为2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、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（抵押权人：上海农商银行奉贤支行）、房地产权利限制（限制人：上海市浦东新区人民法院、苏州工业园区人民法院、上海市奉贤区人民法院）及文件登记信息。

3. 价值时点

二〇二二年二月二十三日（现场查勘期）

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

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	2808 (大写:贰仟捌佰零捌万元整)	

单价 (元/m ²)	61428
------------------------	-------

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，提请报告使用者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，即二〇二二年二月二十五日起至二〇二三年二月二十四日止。

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：二〇二二年二月二十五日

关于《上海市浦东新区航头镇沪南路 5288 弄 19 号全幢花园住宅涉执房地产处置司法评估报告》的补充说明

上海市奉贤区人民法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书】【(2022)沪 0120 委鉴第 22 号】的委托，对贵院受理的(2021)沪 0120 执 5448 号案件所涉及的位于上海市浦东新区航头镇沪南路 5288 弄 19 号全幢花园住宅房地产市场价值进行了估价，估价报告(编号：大雄房估法 GSQ2022000553 号)已提交贵院。现估价报告已过使用有效期，故根据贵院要求，对估价对象进行补充评估，价值时点为二〇二二年二月二十三日，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：

估价结果汇总表

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)
	单价(元/m ²)	61428	

说明：1、本补充说明一式四份；

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。

有效期至二〇二四年二月二十四日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇二三年二月十三日

