

致估价委托人函

上海金融法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书（2021）沪74委鉴第9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（2020）沪74执27号案件所涉及的位于上海市浦东新区浦城路99弄9号2103室住宅及地下车库369号车位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格，为人民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浦城路99弄9号2103室住宅及地下车库369号车位房地产（其财产范围包括房屋与车位所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内设定的固定装修），所在小区名称为“仁恒滨江园”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为徐 ，土地宗地号为浦东新区东昌街道227街坊7/3丘，使用期限为2003-8-26至2070-5-2止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为住宅用地，宗地（丘）面积为66548.00平方米；房屋幢号为9幢，部位为2103室，建筑面积为327.20平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2003年，房屋用途为居住，总层数为33层；车位幢号为地下车库，部位为369号车位，建筑面积为32.94平方米，房屋类型为其他，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2003年，总层数为33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

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，经登记信息系统查询共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息（其中 369 号车位有房屋、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：银行股份有限公司上海分行；登记证明号：沪（2018）浦字不动产证明第 14017949 号；备注：最高债权限额：9000 万元，债权发生期间自 2018 年 3 月 23 日至 2021 年 3 月 23 日止，该抵押物担保主债权数额中的 3140 万元。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市第一中级人民法院；宁波市鄞州区人民法院；上海市浦东新区人民法院；杭州市上城区人民法院；上海金融法院；安徽省合肥市中级人民法院；浙江省温州市中级人民法院；浙江省杭州市中级人民法院；上海市黄浦区人民法院；上海市杨浦区人民法院；杭州市下城区人民法院；甘肃省高级人民法院；台州市路桥区人民法院；北京市东城区人民法院；甘肃省天水市中级人民法院；广东省广州市中级人民法院；台州市椒江区人民法院；甘肃省兰州市中级人民法院。）及文件登记信息。

3. 价值时点

二〇二一年二月二十四日（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

| 估价对象及结果 | | 估价方法 | 比较法、收益法 |
|------------------|-----------------------|------|-------------------------|
| 漕城路99弄9号2103室 | 总价(万元) | | 3570 |
| | 单价(元/m ²) | | 109108 |
| 漕城路99弄地下车库369号车位 | 总价(万元) | | 68 |
| | 单价(元/m ²) | | / |
| 汇总评估价值 | 总值(万元) | | 3638 (大写:叁仟陆佰叁拾捌万元整) |
| | 单价(元/m ²) | | / |

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。

本报告仅为上海金融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，即二〇二一年三月二日起至二〇二二年三月一日止。



致函日期：二〇二一年三月二日

关于《上海市浦东新区浦城路 99 弄 9 号 2103 室住宅及地下车库 369 号车位涉执房地产处置司法评估》的补充说明

上海金融法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书（2021）沪 74 委鉴第 9 号】委托，对贵院受理的（2020）沪 74 执 27 号案件所涉及的位于上海市浦东新区浦城路 99 弄 9 号 2103 室住宅及地下车库 369 号车位房地产市场价格价值进行了估价，估价报告（编号：大雄房估法 GSQ2021001542 号）已提交贵院。现估价报告已过使用有效期。根据贵院要求，对估价对象进行补充估价，价值时点为二〇二一年二月二十四日，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

| 估价方法 | | 比较法、收益法 |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 估价对象及结果 | | |
| 浦城路 99 弄 9 号 2103 室 | 总价（万元） | 3570 |
| | 单价（元/m ² ） | 109108 |
| 浦城路 99 弄地下车库 369 号车位 | 总价（万元） | 68 |
| | 单价（元/m ² ） | / |
| 汇总评估价值 | 总值（万元） | 3638 （大写：叁仟陆佰叁拾捌万元整） |
| | 单价（元/m ² ） | / |

说明：1、本补充说明一式肆份；

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；

同时使用有效期延长至二〇二三年三月一日止

上海大雄房地产估价有限公司

二〇二二年八月十一日

