

# 上海富申房地产估价有限公司

上海市杨浦区三门路 318 弄  
4 号 602 室（复式）房地产司法鉴定估价报告

沪富估报(2016)第 293 号

估价项目名称：上海市杨浦区三门路 318 弄 4 号 602 室（复式）房地

产司法鉴定估价报告

委托估价人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师：曹刚华 王勇

估价报告出具日期：二〇一六年七月十二日

估价报告编号：沪富估报(2016)第 293 号

估价方法		比较法	收益法
测算结果	单价 元/m <sup>2</sup>	47137	46990
评估价值	总价 万元	47064	609.95

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院:

我公司接受贵院委托,对上海市杨浦区人民法院受理的(2015)杨执字第 2729 号一案所涉及的估价对象上海市杨浦区三门路 318 弄 4 号 602 室(复式),土地性质为转让,土地用途为住宅,房屋类型为公寓,建筑面积 129.60m<sup>2</sup>,混合结构,层数 7 层,2000 年竣工的房地产进行估价,为人民法院案件执行提供价值依据。

我公司估价人员遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序,采用比较法、收益法进行估价,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下,于价值时点 2016 年 6 月 27 日的房地产市场价值为人民币 609.95 万元,大写:人民币陆佰零玖万玖仟伍佰元整,房地产单价为人民币 47064 元/m<sup>2</sup>。

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
测算结果	单价 元/m <sup>2</sup>	47137	46990
评估价值	单价 元/m <sup>2</sup>	47064	
	总价 万元	609.95	

特别提示:本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年,即二〇一六年七月十二日起至二〇一七年七月十一日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人:杨承云

二〇一六年七月十二日

# 上海富申房地产估价有限公司

## 关于报告书有效期限延长及估价结果调整情况说明

---

上海市杨浦区人民法院：

我公司接受高院的委托[沪高法（2016）委房评第 1776 号]，对贵院受理的（2015）杨执字第 2729 号一案所涉及的标的物，上海市杨浦区三门路 318 弄 4 号 602 室（复式）房地产进行了司法鉴定估价。报告书[沪富估报（2016）第 293 号]已于 2016 年 7 月 12 日完成，并送达贵院。

现根据贵院案件执行的需要，报告书有效期限延长至 2018 年 7 月 11 日，同时，根据房地产市场的变化特点，原估价结果相应调整，调整结果为于 2017 年 6 月 6 日无任何权利负担的房地产市场价值为：人民币捌佰柒拾玖万伍仟叁佰元（RMB：8,795,300 元）；

折合单价 RMB67,865 元/平方米。

特此说明。

上海富申房地产估价有限公司

二〇一七年六月六日