

致委托方函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对奉贤区人民法院受理的(2009)奉执字第 4662 号一案所涉标的物，座落于上海市奉贤区奉新镇二村 24/13 丘（海湾旅游区海浪路 39 号）的上海海湾度假宾馆在建工程，在估价时点 2011 年 9 月 19 日的市场价格进行了估价，于二〇一〇年四月二十七日出具了估价报告，报告编号[沪富估报(2011)第 403 号]。

由于估价报告的有效期限已过，且估价对象已取得《上海市房地产权证》，所以依据上海市奉贤区人民法院出具的《公函》，对估价对象在估价时点 2013 年 11 月 15 日的房地产市场价格再进行估价，为法院依法执行案件（司法拍卖）提供价格参考。

根据《上海市房地产登记簿》记载，奉贤区人民法院受理的(2009)奉执字第 4662 号一案所涉标的物现地址为海浪路 89 弄 1 号房地产（以下简称估价对象），总建筑面积 23193.23 平方米，其中：地下一层，建筑面积 4553.75 平方米（含建筑面积 1609.44 平方米为人防工程）；地上 6 层，建筑面积 18639.48 平方米，钢筋混凝土结构，房屋类型旅馆，房屋用途旅（宾）馆，土地为商业，出让方式获得土地使用权，土地面积 11657 平方米，使用期限尚余 30 年，权利人上海海湾健康花苑度假村有限公司；现状为室内毛坯，公共部位未装修，电梯、中央空调等尚未配置及尚有部分扫尾工程。

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的原则进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值为：人民币 13929 万元，大写为人民币壹亿叁仟玖佰贰拾玖万元整。

折合地上建筑面积平均单价为人民币 7473 元/平方米。

本估价报告有效期为一年，自二〇一三年十一月二十一日起至二〇一四年十月二十日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：蔡燕雯

二〇一三年十一月二十一日

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

上海市奉贤区人民法院：

我公司接受高院的委托[沪高法(2011)委房评第 1175 号]、和贵院公函【2013.9.9】对贵院受理的(2009)奉执字第 4662 号一案所涉标的物：上海市奉贤区海浪路 89 弄 1 号房地产进行了司法鉴定估价。报告书[沪富估报(2013)第 456 号]已于 2013 年 11 月 21 日完成，并送达贵院。

现根据贵院案件执行的需要（公函 2016.3.31），报告书有效期限延长至 2017 年 4 月 17 日，同时，根据房地产市场的变化、标的物的现状及标的物市场接受状况（司法拍卖已数次流拍），原估价结果相应调整，调整结果为于 2016 年 3 月 31 日房地产市场价值为：人民币壹亿贰仟壹佰玖拾捌万元（RMB：121,980,000 元）；

折合地上面积单价 RMB6,544 元/平方米。

特此说明。

上海富申房地产估价有限公司

二〇一六年四月十八日

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

上海市奉贤区人民法院：

您们好！我公司接受高院的委托[沪高法（2011）委房评第 1175 号]及贵院 2013 年 9 月 9 日出具的《公函》，对贵院受理的（2009）奉执字第 4662 号一案所涉标的物上海市奉贤区海浪路 89 弄 1 号上海海湾度假宾馆房地产进行了司法鉴定估价。报告书[沪富估报（2013）第 456 号]已于 2013 年 11 月 21 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 2019 年 5 月 20 日。根据商业房地产市场的变化特点，标的物的现状及标的物三次流拍的事实，原估价结果相应调整，调整结果为于 2018 年 9 月 13 日无任何权利负担的房地产市场价值为：人民币壹亿贰仟零肆拾玖万元（RMB: 120,490,000 元）；折合地上建筑面积单价为 RMB6,464 元/平方米。

特此说明。

致

礼！

上海富申房地产估价有限公司

二〇一八年九月十三日

