

## 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,对上海市金山区人民法院受理的(2015)金执字第 1860 号一案所涉及的标的物:上海市金山区山阳镇板桥东路 1480 弄宝华海湾城 720 号 302 (复式) 室及地下 1 层车位(人防) 388 室(以下简称估价对象),土地使用权出让方式取得,土地用途为居住,宗地(丘)号为金山区山阳镇 6 街坊 36/25 丘,土地共用面积为 142868.00 平方米,土地使用年限为 2011 年 5 月 23 日至 2075 年 5 月 30 日止;房屋类型为公寓或其他,总建筑面积为 226.67m<sup>2</sup>,其中 302 (复式) 室住宅建筑面积为 192.54 m<sup>2</sup>,地下 1 层车位(人防) 388 室建筑面积为 34.13 m<sup>2</sup>,幢号为 720 号,房屋部位:302 (复式) 室,钢混结构,共 4 层,2010 年竣工的房地产进行估价,为金山区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序,采用比较法和收益法进行估价,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下,于价值时点 2018 年 7 月 19 日的房地产市场价值为人民币 540.49 万元,大写:人民币伍佰肆拾万肆仟玖佰元整,每平方米建筑面积价格为人民币 27,708 元。

房地坐落	建筑面积m <sup>2</sup>	单价	价值(万元)
板桥东路 1480 弄 72 号 302 (复式) 室	192.54	27,708 元/m <sup>2</sup>	533.49
87 号地下 1 层车位(人防) 388 室	34.13	7 万元/个	7.00
合计	/	/	540.49

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，  
即二〇一八年七月三十一日起至二〇一九年七月三十日止。

承 函

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年七月三十一日



# 上海富申房地产估价有限公司

## 关于评估报告更正说明

上海市金山区人民法院：

您们好！我公司接受贵院〔沪高法（2015）委房评第 3228 号〕及其补充委托函的委托，对上海市金山区人民法院受理的（2015）金执字第 1860 号一案所涉标的物：上海市金山区山阳镇板桥东路 1480 弄宝华海湾城 72 号 302（复式）室及地下 1 层车位（人防）388 室，土地使用权出让方式取得，土地用途为居住，宗地（丘）号为金山区山阳镇 6 街坊 36/25 丘，土地共用面积为 142868.00 平方米，土地使用年限为 2011 年 5 月 23 日至 2075 年 5 月 30 日止；房屋类型为公寓或其他，总建筑面积为 226.67m<sup>2</sup>，其中 302（复式）室住宅建筑面积为 192.54 m<sup>2</sup>，地下 1 层车位（人防）388 室建筑面积为 34.13 m<sup>2</sup>，幢号为 72 号，房屋部位：302（复式）室，钢混结构，共 4 层，2010 年竣工的房地产，于价值时点、在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值进行估价，为金山区人民法院案件执行提供价值参考依据。

我公司估价人员遵循独立、客观、公正的工作原则，根据估价目的和法定估价程序，于 2018 年 7 月 19 日出具了估价报告《上海市金山区山阳镇板桥东路 1480 弄宝华海湾城 72 号 302（复式）室房地产及其车位司法鉴定估价报告》〔沪富估（2018）第 558 号〕。

报告确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 7 月 19 日的房地产市场价值为人民币 540.49 万元，大写：



人民币伍佰肆拾万肆仟玖佰元整，每平方米建筑面积价格为人民币 27,708 元。

房地坐落	建筑面积m <sup>2</sup>	单价	价值(万元)
板桥东路 1480 弄 72 号 302 (复式) 室	192.54	27,708 元/m <sup>2</sup>	533.49
87 号地下 1 层车位 (人防) 388 室	34.13	7 万元/个	7.00
合计	/	/	540.49

现针对原报告的两处不一致说明如下：

- 1、经案件信息等确认，本次评估正确的幢号为 72 号，而非 720 号（原法院的委托函为 720 号）。
- 2、【沪富估（2018）第 558 号】报告书中《上海市房地产估价报告摘要备案表》中因单价、建筑面积、总价为固定的关联关系，为体现评估单价的正确合理，总价中未含其车位的价格。

特此说明。

致

礼！

本情况说明盖骑缝章有效

上海富申房地产估价有限公司

二〇一八年九月二十日