

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托 [沪高法 (2017) 委房评第 2220 号]，对上海市普陀区人民法院受理的 (2017) 沪 0107 执 1676 号一案所涉标的物于价值时点、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，估价目的系为普陀法院依法执行判决提供价值参考依据。

我公司根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正的工作原则和法定估价程序以比较法、收益法进行估价，确定上海市普陀区三源路 66 弄曹杨雅苑 13 号 1402 室公寓及 9 号地下 1 层车位 (人防) 14：权利人 [REDACTED]，宗地号为普陀区真如镇 234 街坊 6 丘，土地批准用途为住宅，宗地共用面积 13268 平方米，土地使用期限 2002 年 12 月 24 日至 2072 年 12 月 23 日止；其所在建筑物总高 14 层，钢混结构，房屋类型为公寓，竣工于 2005 年，建筑面积 119.87 平方米；9 号地下 1 层 (人防) 车位 14，其所在建筑物总高 0 层，钢混结构，房屋类型为其他，竣工于 2005 年，建筑面积 42.35 平方米；上述两项物业于价值时点 2017 年 9 月 4 日、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 777.41 万元，大写人民币柒佰柒拾柒万肆仟壹佰元整，折合建筑面积每平方米房地产单价为人民币 62552 元；9 号地下 1 层车位 (人防) 14 为人民币 27.60 万元，折合建筑面积每平方米单价为人民币 6517 元；详见下表：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
估价结果	总价 (万元)	750.85	748.77
	单价 (元/平方米)	62639	62465
评估价值	公寓总价 (万元)	749.81	



单价 (元/平米)	62552
地下1层车位 (万元)	27.60

本估价报告使用期限自报告完成之二〇一七年九月二十六日起至二〇一八年九月二十五日止。

承函。

上海富申房地产估价有限公司
法定代表人：杨承云
二〇一七年九月二十六日

本页以下无正文。

上海富申房地产估价有限公司

上海富申房地产估价有限公司

上海市普陀区三源路66弄13号1402室公寓及9号地下1层（人防）车位14房地产

司法鉴定估价报告

关于延长估价报告有效期的说明

上海市普陀区人民法院戚润华法官：

您们好！我公司受高院委托〔沪高法（2017）委房评第2220号〕，对贵院受理的（2017）沪0107执1676号一案所涉标的物于价值时点、在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价格价值进行估价。该估价报告〔沪富估报（2017）第355号〕于2017年9月27日送达贵院。

现根据贵院依法执行判决〔（2017）沪0107执1676号〕的需要和房地产市场发展趋势，估价报告有效期自二〇一八年九月二十六日起延长至二〇一九年九月二十五日止。

特此说明。

上海富申房地产估价有限公司

2018.11.01

