

## 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，对上海市虹口区人民法院受理的（2014）虹执字第 3159 号一案所涉及的标的物：上海市松江区广富林路 1599 弄三湘四季花城 7 号 402 室住宅及其车位（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）号为松江区方松街道 4 街坊 3/4 丘，土地共用面积为 65078.00 平方米，土地使用权期限为 2004 年 6 月 15 日至 2074 年 6 月 14 日止；房屋类型为公寓或其他，总建筑面积 159.58m<sup>2</sup>，其中 7 号 402 室住宅的建筑面积为 125.41 m<sup>2</sup>，17 号地下 1 层车位 121 室的建筑面积为 34.17 m<sup>2</sup>，房屋部位分别为：402 室和地下 1 层车位 121 室，钢混结构，共 18 层，2010 年竣工的房地产进行估价，为虹口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 2017 年 11 月 20 日的房地产市场价值为人民币 636.08 万元，大写：人民币陆佰叁拾陆万零捌佰元整，住宅房地产每平方米建筑面积价格为人民币 49,125 元，详细信息见下表：

房地坐落	房屋类型	建筑面积m <sup>2</sup>	单价(元/m <sup>2</sup> )	价格(万元)
松江区广富林路 1599 弄 7 号 402 室	公寓	125.41	49,125	616.08
17 号地下 1 层车位 121 室	其他	34.17	20 万元/个	20.00
合计		159.58	/	636.08



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，  
即二〇一七年十二月五日起至二〇一八年十二月四日止。

承 函

上海富申房地产估价有限公司  
法定代表人：杨承云  
二〇一七年十二月五日





# 上海富申房地产估价有限公司

## 关于报告书有效期限延长的补充函

上海市虹口区人民法院：

您们好！我公司接受高院的委托 [ 沪高法 ( 2017 ) 委房评第 2854 号 ]，对上海市虹口区人民法院受理的 ( 2014 ) 虹执字第 3159 号一案所涉标的物：上海市松江区广富林路 1599 弄 7 号 402 室住宅房地产及 17 号地下 1 层车位 121 室进行了司法鉴定估价。报告书 [ 沪富估报 ( 2017 ) 第 589 号 ] 已于 2017 年 12 月 5 日完成，并送达贵院。

报告确定估价对象上海市松江区广富林路 1599 弄三湘四季花城 7 号 402 室住宅及其车位，土地使用权出让方式取得，土地用途为居住，宗地 ( 丘 ) 号为松江区方松街道 4 街坊 3/4 丘，土地共用面积为 65078.00 平方米，土地使用权限为 2004 年 6 月 15 日至 2074 年 6 月 14 日止；房屋类型为公寓或其他，总建筑面积 159.58 m<sup>2</sup>，其中 7 号 402 室住宅的建筑面积为 125.41 m<sup>2</sup>，17 号地下 1 层车位 121 室的建筑面积为 34.17 m<sup>2</sup>，房屋部位分别为：402 室和地下 1 层车位 121 室，钢混结构，共 18 层，2010 年竣工的房地产，于价值时点 2017 年 11 月 20 日的房地产市场价值为人民币 636.08 万元，大写：人民币陆佰叁拾陆万零捌佰元整，住宅房地产每平方米建筑面积价格为人民币 49,125 元，详细信息见下表：



房地坐落	房屋类型	建筑面积m <sup>2</sup>	单价(元/m <sup>2</sup> )	价格(万元)
松江区广富林路 1599 弄 7 号 402 室	公寓	125.41	49,125	616.08



17号地下1层车位121室	其他	34.17	20万元/个	20.00
合计		159.58	/	636.08

截止于本情况说明出具日，上述房地产市场价格无明显变化。

报告书有效期延长至二〇一九年六月四日止。

特此说明。

本页盖骑缝章有效

上海富申房地产估价有限公司

二〇一八年十二月六日

