

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，对上海市普陀区人民法院受理的（2015）普执字第 2441 号一案所涉及的估价对象上海市长宁区芙蓉江路 555 弄新天地河滨花园 6 号 102 室，房屋类型为公寓，建筑面积 136.11 平方米，钢混结构，共 16 层，2011 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 2 月 22 日的房地产市场价值为人民币 843.54 万元，大写：人民币捌佰肆拾叁万伍仟肆佰元整。详细评估结果见下表：

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	
		比较法测算结果	估价结果
芙蓉江路 555 弄 6 号 102	总价（万元）	843.54	843.54
	单价（元/m ² ）	61975	61975

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，即二〇一六年三月七日起至二〇一七年三月六日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一六年三月七日



上海富申房地产估价有限公司

关于报告书有效期限延长并调整评估价值的情况说明

上海市普陀区人民法院：

您们好！我公司接受高院的委托 [沪高法（2016）委房评第 364 号]，对上海市普陀区人民法院受理的（2015）普执字第 2441 号一案所涉标的物：上海市长宁区芙蓉江路 555 弄 6 号 102 室住宅房地产行了司法鉴定估价。报告书 [沪富估报（2016）第 070 号] 已于 2016 年 3 月 7 日完成，并送达贵院。

报告确定估价对象上海市长宁区芙蓉江路 555 弄新天地河滨花园 6 号 102 室，房屋类型为公寓，建筑面积 136.11 平方米，钢混结构，共 16 层，2011 年竣工的房地产，于价值时点 2016 年 2 月 22 日的房地产市场价值为人民币 843.54 万元，大写：人民币捌佰肆拾叁万伍仟肆佰元整。详细评估结果见下表：

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	
		比较法测算结果	估价结果
芙蓉江路 555 弄 6 号 102	总价（万元）	843.54	843.54
	单价（元/m ² ）	61975	61975

现根据案件执行需要，同时根据房地产市场的变化情况，调整估价结果如下：于价值时点 2018 年 11 月 23 日的房地产市场价值为人民币 1208.16 万元，大写：人民币壹仟贰佰零捌万壹仟陆佰元整，每平方米建筑面积价格为人民币 88,763 元。



估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)	1210.19	1206.13
	单价 (元/m ²)	88,913	88,614
评估价值	总价 (万元)	1208.16	
	单价 (元/m ²)	88,763	

本报告补充函有效期延长自二〇一八年十一月二十三日至二〇一九年十一月二十二日止。

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

二〇一八年十一月二十三日

