

# 上海富申房地产估价有限公司

上海市金山区龙胜东路 828 弄韶盛杭州湾家园

169 号独栋花园住宅房地产司法鉴定估价

关于延长估价报告有效期的说明

---

上海市嘉定区人民法院执行局毛华法官：

您好！我公司受高院委托 [沪高法（2017）委房评第 2010 号]，对贵院受理的（2016）沪 0114 执 7150 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。该估价报告 [沪富估报（2017）第 322 号] 于 2017 年 9 月 9 日送达贵院。2018 年 9 月 8 日出具了延长有效期一年的公函。

现根据贵院依法执行上述判决的需要和本市房地产市场的变化趋势，对上述延长函有效期作相应延长：即估价对象上海市金山区龙胜东路 828 弄 169 号独栋花园住宅，混合 1 结构，竣工于 2007 年，建筑面积 411.97 平方米于价值时点 2018 年 8 月 15 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 969.53 万元，大写人民币玖佰陆拾玖万伍仟叁佰元整，折合每平方米建筑面积房地产单价为人民币 23534 元。本调整说明有效期自二〇一九年九月八日起延长至二〇二〇年九月七日止。

致  
礼！

上海富申房地产估价有限公司



2019.09.08

# 上海富申房地产估价有限公司

上海市金山区龙胜东路 828 弄韶盛杭州湾家园

## 169 号独栋花园住宅房地产司法鉴定估价

### 关于调整估价报告有效期和估价结果的说明

---

上海市嘉定区人民法院：

你们好！我公司接受高院委托 [沪高法（2017）委房评第 2010 号]，对贵院受理的（2016）沪 0114 执 7150 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，该估价报告 [沪富估报（2017）第 322 号] 于 2017 年 9 月 9 日送达贵院。

现根据贵院依法执行上述判决的需要和房地产市场的变化趋势、特点，对上述估价报告有效期和估价结果作相应调整：即估价对象上海市金山区石化龙胜东路 828 弄韶盛杭州湾家园 169 号，混合 1 结构，房屋类型为花园住宅，竣工于 2007 年，建筑面积 411.97 平方米于价值时点 2018 年 8 月 15 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 969.53 万元，大写人民币玖佰陆拾玖万伍仟叁佰元整，折合建筑面积每平方米房地产单价为人民币 23534 元。

本调整说明有效期自原估价报告有效期截止之二〇一八年九月八日起至二〇一九年九月七日止。

特此说明。

致

礼！

上海富申房地产估价有限公司

二〇一八年九月八日



## 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2010号〕，对上海市嘉定区人民法院受理的（2016）沪0114执7150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，估价目的为嘉定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，确定上海市金山区龙胜东路828弄169号花园住宅：权利人胡■■■■，宗地号为金山区石化街道915街坊15/10丘，土地批准用途为商业、商品住宅用地，宗地（丘）面积34572.00平方米，土地使用权取得方式为转让，土地使用期限自2008~4~9至2073~3~12止；其所在建筑物总高3层，混合1结构，房屋类型为花园住宅，竣工于2007年，建筑面积411.97平方米于价值时点2017年8月14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908.72万元，大写人民币玖佰零捌万柒仟贰佰元整，折合建筑面积每平方米房地产单价为人民币22058元：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
估价结果	总价（万元）	911.77	905.72
	单价（元/平方米）	22132	21985
评估价值	总价（万元）	908.72	
	单价（元/平方米）	22058	

本估价报告使用期限自报告完成之二〇一七年九月八日起至二〇一八年九月七日止。



承函。



上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一七年九月八日



本页以下无正文。

