



## 一、致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，我估价公司对位于上海市长宁区福泉路418号（悦茂可乐公馆）211室等共79套房地产进行了估价。估价对象房地产权利人为陈纯，办公用途，建筑面积合计为3835.27平方米。

本次估价设定的估价目的是为法院办理案件提供涉案房地产的市场价值。估价时点设定为2014年3月19日。

经实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用市场比较法和收益法进行了评估，确定估价结果如下：

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值合计为人民币壹亿壹仟叁佰柒拾壹万捌仟贰佰元整（RMB11371.82万元），折合建筑面积平均单价为29651元/平方米。（详见附表“评估结果明细表”）

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一四年四月三日



评估结果明细表

序号	房地坐落	室号	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万 元)
1	福泉路 418 号	211	27.17	30361	82.49
2		274	52.42	29766	156.03
3		276	54.65	29766	162.67
4		278	50.41	29766	150.05
5		280	50.41	29766	150.05
6		282	50.41	29766	150.05
7		284	61.52	29468	181.29
8		312	35.40	30361	107.48
9		313	25.60	30361	77.72
10		316	35.40	30361	107.48
11		317	25.60	30361	77.72
12		318	35.40	30361	107.48
13		319	25.60	30361	77.72
14		320	35.40	30361	107.48
15		321	25.60	30361	77.72
16		322	35.40	30361	107.48
17		323	25.60	30361	77.72
18		324	35.40	30361	107.48
19		325	25.60	30361	77.72
20		326	35.40	30361	107.48
21		327	25.60	30361	77.72
22		328	41.17	30064	123.77
23		329	51.19	29766	152.37
24		331	80.09	28873	231.24
25		332	35.70	30361	108.39
26		333	116.45	28278	329.29
27		334	35.70	30361	108.39
28		335	142.34	27980	398.27
29		336	35.70	30361	108.39
30		337	116.45	28278	329.29
31		338	35.70	30361	108.39
32		339	95.68	28575	273.41
33		340	38.36	30064	115.32
34		341	25.51	30361	77.45
35		342	69.67	29171	203.23
36		343	25.51	30361	77.45
37		344	35.40	30361	107.48
38		345	25.51	30361	77.45
39		346	35.40	30361	107.48
40		347	25.51	30361	77.45
41		348	51.76	29766	154.07
42		349	25.51	30361	77.45
43		350	55.66	29766	165.68



SHANGHAI XINHENG REAL  
ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.  
上海信衡房地产估价有限公司

44	351	25.51	30361	77.45
45	352	56.74	29468	167.20
46	353	25.51	30361	77.45
47	354	51.98	29766	154.72
48	356	56.15	29468	165.46
49	358	69.33	29171	202.24
50	360	52.42	29766	156.03
51	362	52.42	29766	156.03
52	364	52.42	29766	156.03
53	366	52.42	29766	156.03
54	368	52.42	29766	156.03
55	370	52.42	29766	156.03
56	372	52.42	29766	156.03
57	374	52.42	29766	156.03
58	376	54.65	29766	162.67
59	378	50.41	29766	150.05
60	380	50.41	29766	150.05
61	382	50.41	29766	150.05
62	384	61.52	29468	181.29
63	401	30.01	30665	92.03
64	422	35.40	30665	108.55
65	423	25.60	30665	78.50
66	426	35.40	30665	108.55
67	432	34.29	30665	105.15
68	433	116.45	28560	332.59
69	434	35.70	30665	109.47
70	435	142.34	28260	402.25
71	438	35.70	30665	109.47
72	448	51.76	30064	155.61
73	451	25.51	30665	78.23
74	454	51.98	30064	156.27
75	464	52.42	30064	157.59
76	470	52.42	30064	157.59
77	472	52.42	30064	157.59
78	480	50.41	30064	151.55
79	484	61.52	29763	183.10
合计		3835.27		11371.82