

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为浦东新区环湖西二路 588 号 205、206、207、208、209、210、211、252 室房地产（包含室内固定装修现值）。所在物业名称为“广昊世纪大厦”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海

有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为办公，宗地号为申港街道 1 街坊 175 丘，所属宗地（丘）面积为 12861.00 平方米，使用权面积为 12861.32 平方米，独用面积为 12861.32 平方米，土地使用期限自 2007 年 4 月 16 日至 2057 年 4 月 15 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 9 层，竣工于 2010 年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，

205 室建筑面积为 279.34 平方米、206 室

建筑面积为 349.73 平方米、207 室建筑面积为 60.76 平方米、208 室建筑面积为 69.54 平方米、209 室建筑面积为 67.62 平方米、210 室建筑面积为 74.87 平方米、211 室建筑面积为 74.31 平方米、252 室建筑面积为 154.28 平方米)。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被中国
有限公司上海市 支行查封，估价对象已设定房地产抵押
权（抵押权人：上海市 人民法院）。

除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017 年 10 月 30 日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:

(币种: 人民币)

地 址	房屋类型	建筑面积 (m ²)	评估总价(万元)	评估单价(元/m ²)
环湖西二路 588 号 205 室	办公楼	279.34	667	23878
环湖西二路 588 号 206 室	办公楼	349.73	827	23647
环湖西二路 588 号 207 室	办公楼	60.76	148	24358
环湖西二路 588 号 208 室	办公楼	69.54	170	24446
环湖西二路 588 号 209 室	办公楼	67.62	165	24401
环湖西二路 588 号 210 室	办公楼	74.87	182	24309
环湖西二路 588 号 211 室	办公楼	74.31	182	24492
环湖西二路 588 号 252 室	办公楼	154.28	373	24177

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即 2017 年 12 月 15 日起至 2018 年 12 月 14 日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 袁东华

致函日期: 二〇一七年十二月十五日



关于上海市浦东新区环湖西二路588号 [REDACTED] 205、206、
207、208、209、210、211、252室
房地产补充说明函

沪城估(2018)函字第2038号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于2017年10月30日接受上海市高级人民法院的委托
(编号：沪高法(2017)委房评第2633号)，对(2017)沪0115
执13648号所涉标的物(上海市浦东新区环湖西二路588号 [REDACTED]
205、206、207、208、209、210、211、252室)的房地产价格进
行评估。评估工作已于2017年12月15日完成，并出具了估价报告
(沪城估(2017)(估)字第03991号) [REDACTED]

现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2018年
12月24日)的市场价格，根据市场调查，经综合分析及测算，估价
对象在满足全部限制条件下于价值时点(2018年12月24日)的房
地产市场价格维持原价不变。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且
有效期为壹年，即2018年12月28日起至2019年12月27日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一八年十二月二十八日

