

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金桥路 1399 号 [REDACTED]、711-712、[REDACTED] 室房地产（其中 [REDACTED]、711-712、[REDACTED] 室包含室内固定装修现值）。所在物业名称为“福建天安大厦”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人分别为缪 [REDACTED]（[REDACTED] 室）、王 [REDACTED]（711-712 室）、罗 [REDACTED]（[REDACTED] 室）、缪 [REDACTED]（[REDACTED] 室）、缪 [REDACTED]（[REDACTED] 室），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，土地用途为综合用地，宗地号为浦东新区浦兴路街道 9 街坊 6 丘，估价对象 [REDACTED] 室所属宗地（丘）面积为 10595.00 平方米，其余估价对象所属宗地（丘）面积为 10412.00 平方米，估价对象 711 室所属地块土地使用期限自 2010 年 6 月 8 日至 2052 年 9 月 26 日止，其余估价对象土地使用期限均为自 2010 年 6 月 8 日至 2045 年 3 月 16 日

房地产价值总价: [REDACTED] 万元

大写金额: [REDACTED] 万元整

地址	房屋类型	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
金桥路 1399 号 711 室	办公楼	98.15	188	19154
金桥路 1399 号 712 室	办公楼	133.8	256	19133
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
合计		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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金桥路 1399 号 [REDACTED]、
711-712、[REDACTED] 室房地产
评估补充说明函

沪城估(2019)函字第0452号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于 2017 年 12 月 8 日接受上海市高级人民法院的委托
(编号：沪高法(2016)委房评第 1829 号)，对 (2015)浦执字
第 25535 号 所涉标的物(上海市浦东新区金桥路 1399 号 [REDACTED]、
711-712、[REDACTED] 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 04259 号)，评估标的物房地产公开市
场价格为：人民币 [REDACTED] 万元整 (RMB [REDACTED])。

应法院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2019 年 3
月 28 日)的房地产市场价格。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(2019 年 3 月 28 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 2019 年 3 月 29 日起至 2020 年 3 月 28 日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年五月二十九日

