

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值，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] 612、[REDACTED]、
[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED] 室房地产（其中 [REDACTED] 612、[REDACTED]、
[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] 612 室)、王 [REDACTED]、罗 [REDACTED]、缪 [REDACTED]
[REDACTED]、缪 [REDACTED]，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] 612 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 [REDACTED] 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。

上

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被浦东新区人民法院、上海市第一中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海浦东发展银行[REDACTED]支行、[REDACTED]有限公司、上海[REDACTED]有限公司）。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

本报告以法院确认的时间为价值时点，即：2017年12月8日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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)

(以下空白)

房地产价值总价: 万元

大写金额： 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)
金桥路 1399 号 612 室	办公楼	129.98	252	19388
合计				

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 612、 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 612、
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 元整(RMB)。

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)的房地产市场价值。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

二〇一九年三月二十九日

