

## 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

本次评估范围为徐汇区宛平南路420弄4号102室、202室办公房地产。所在物业名称为“佳安公寓”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为唐某6，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为徐汇区徐家汇街道128坊7/1丘(4-10)。

估价对象所在建筑物为混合结构，总高9层，竣工于1998年。估价对象房屋类型为办公楼，建筑面积合计为157.05平方米(其中：102室建筑面积为71.32平方米，202室建筑面积为85.73平方米)。根据实地查勘，估价对象室内已装修。根据当事人刘某介绍，估价对象已出租。应当事人刘某要求，本次评估不考虑该租约对估价对象房地产价格的影响。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市徐汇区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：[REDACTED])。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年2月25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和收益法两种方法进行评估。

### 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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 陆佰柒拾玖万元整；

(RMB6,790,000 元)

详见下表：

序号	地址	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	用途	房地产总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	宛平南路420弄4号102室	71.32	办公	310	43466
2	宛平南路420弄4号202室	85.73	办公	369	43042
	合计	157.05		679	

### 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2019年4月19日起至2020年4月18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：二〇一九年四月十九日