

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斜土路 1223 号 1002 室办公房地产。所在物业名称为“之俊大厦”，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刘唐某6，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为办公，宗地号为徐汇区斜土街道 93 街坊 56 丘。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 28 层，竣工于 2005 年。估价对象房屋类型为办公楼，建筑面积为 177.84 平方米。根据实地查勘及当事人刘介绍，估价对象已出租，并与同一楼层的 1004 室已打通使用，室内已装修，维护状态一般。应当事人刘要求，经法院确认，①本次以估价对象为独立使用状态进行评估，不考虑估价对象恢复独立使用状态所需费用对其房地产价格的影响。②评估总价中包含室内固定装修现值。③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、上海市浦东新区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:)。除此之外,估价对象未见其他权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2020年4月17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 肆佰柒拾陆万元整;

(RMB 4,760,000 元)

建筑面积单价: RMB 26,766 元/平方米。

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2020年4月27日起至2021年4月26日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 王常华

致函日期: 二〇二〇年四月二十七日