

## 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

本次评估范围为静安区余姚路 566 弄 8 号 2701 室居住房地产。所在小区名称为“均泰丽轩”，该小区处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海置安房地产发展有限公司，预购房屋权利人为汪元林，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，土地用途为住宅，宗地号为静安区曹家渡街道 129 街坊 58/1 丘，所属宗地（丘）面积为 17147.70 平方米，土地使用期限自 2004 年 8 月 10 日至 2074 年 8 月 9 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 23 层，竣工于 2011 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 155.95 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市人民检察院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海浦东分行）。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9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如下：

(币种：人民币)

房地产价值总价：1,601万元

大写金额：壹仟陆佰零壹万元整

建筑面积评估单价：102,661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2017年11月20日起至2018年11月19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：二〇一七年十一月二十日

