

## 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

本次评估范围为上海市静安区北京西路999号21室房地产，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彭■■■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为住宅，宗地号为静安区石门二路街道53街坊4丘，所属宗地(丘)面积为1146.00平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高3层，竣工于1924年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为153.16平方米。经查勘，估价对象室内已装修。

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松江区人民法院查封。

根据当事人(沈■■■)代理律师提供的《上海市公有住房出售合同》

记载:甲方(出售人)为上海静安置业集团有限公司、上海张宅物业有限公司,乙方(购房人)为■■■■,出售房屋坐落为北京西路999号21室,建筑面积为153.16平方米,合同签订日期为2008年6月1日。

根据当事人(沈■■■)代理律师提供的《退房单》记载:原承租人为彭■■■,房屋地址为北京西路999号21室,退房原因为售房,退房日期为2008年6月30日。

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:2018年10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:

币种:人民币;

房地产价值总价:12,530,000元;

大写金额:壹仟贰佰伍拾叁万元整;

建筑面积评估单价:81,810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2019年

1月11日起至2020年1月10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: 二〇一九年一月十一日