

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(原闸北区)山西北路222弄2号703室、1811室居住房地产。所在小区名称为“联富假日公寓”。该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为*****有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合(商住办)。宗地号为闸北区北站街道5街坊23丘，估价对象所属宗地(丘)面积为19931.00平方米，土地使用期限自2003年5月30日至2053年5月29日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高24层，竣工于2007年。房屋类型为公寓，建筑面积合计为122.68平方米(其中：703室、1811室建筑面积均为61.34平方米)。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点：①估价对象703室已被江苏省镇江市中级人民法院、上海市闸北区人民法院查封，估价对象

703室已设定房地产抵押权(抵押权人:冯**、龚**),②估价对象1811室已被上海市黄浦区人民法院、上海市奉贤区人民法院、上海市徐汇区人民法院、江苏省镇江市中级人民法院查封,估价对象1811室已设定房地产抵押权(抵押权人:****有限公司上海分行、郑**),1811室已出租(租赁期限自2014-9-5至2033-9-4止),应法院要求,本次评估不考虑该租约对其价格的影响。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7月10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:1020万元

大写金额:壹仟零贰拾万元整

详见下表:

序号	地址	建筑面积(M ²)	房屋类型	房地产总价(万元)	折合建筑面积单价(元/M ²)
1	山西北路222弄2号703室	61.34	公寓	502	81839
2	山西北路222弄2号1811室	61.34	公寓	518	84447
	合计	122.68		1020	