

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

本次评估范围为宝山区镇泰路 111 弄 13 号 601 室、602 室房地产。所在物业名称为“万科四季花城”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为林金水，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为宝山区杨行镇 1 街坊 31/2 丘，所属宗地（丘）面积为 123676.60 平方米，土地使用期限自 2007 年 3 月 24 日至 2075 年 2 月 17 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 14 层，竣工于 2006 年。估价对象房屋类型为公寓，建筑面积合计为 274.34 平方米，其中，601 室建筑面积为 135.10 平方米，602 室建筑面积为 139.24 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浦东新区人民法院、上海市普陀区人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：深圳发展银行股份有限公司上海分行）。

除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。据估价师调查了解，602室现已出租，征询法院意见，本次评估不考虑租约限制。

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11月12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：10,030,000元

大写金额：壹仟零叁万元整

详见下表：

序号	房屋地址（部位）	建筑面积 (m ²)	用途	房地产总价 (万元)	折合建筑面积 单价(元/m ²)
1	镇泰路111弄13号601室	135.10	住宅	494	36566
2	镇泰路111弄13号602室	139.24	住宅	509	36556
合计		274.34		1003	