

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

本次评估范围为杨浦区国晓路 500 弄 3 号 1101 室房地产。所在物业名称为“九龙仓玺园”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的预购房屋权利人为阮青，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，宗地号为杨浦区新江湾城 443 街坊 1 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 59254 平方米，土地使用期限自 2007 年 7 月 9 日至 2077 年 7 月 8 日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高 12 层，竣工于 2012 年。房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 222.83 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松江区人民法院、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：中国建设银行股份有限公司上海浦东分行）。

根据租赁人张勇提供的《租赁合同》(复印件),估价对象已出租,租赁期自2016年3月20日至2018年3月19日止。

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3月6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:1739万元

大写金额:壹仟柒佰叁拾玖万元整

建筑面积评估单价:78042元/平方米

7. 特别提示

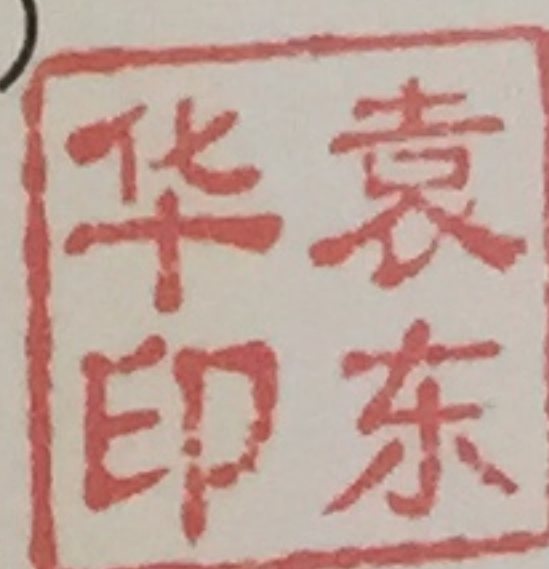
本报告仅为法院办案提供价格参考。

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4月6日起至2018年4月5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:二〇一七年四月六日



上海市杨浦区国晓路 500 弄 3 号 1101 室

室内物品清单

序号	物品名称	规格型号	数量
1	沙发三件套		1 套
2	茶几		2 个
3	餐桌、配套椅子 6 张		1 套
4	酒柜		1 个
5	床		3 张
6	床垫		2 张
7	床头柜		4 个
8	电视柜		2 个
9	梳妆台、配套凳子		1 套
10	衣柜		1 个
11	衣柜 (儿童房)		1 个
12	书桌、配套椅子		1 套
13	书桌 (儿童房)		1 张
14	书柜		1 个
15	书架 (儿童房)		1 个
16	椅子 (儿童房)		1 把
17	电视机	夏普 (1 台 40 寸、1 台 60 寸)	2 台
18	音箱	DALI	1 套
19	按摩椅	奥佳华	1 张
20	卫洗丽	KIREI	2 个
21	微波炉	美的	1 台
22	钢化玻璃窗		12 平方米
23	吊灯		4 盏
25	窗帘 (双层)		约 20 米
26	LED 灯带 (含小型配饰灯具)		约 60 米
27	玻璃台面		约 10 平方米

以上室内物品评估现值合计金额为：人民币 壹拾陆万柒仟元整
(RMB 167,000.00)。

- 注：①以上室内物品清单经现场清点后，经房屋现使用人确认。
②以上室内物品状况以估价师现场查勘为准。
③以上价格仅供参考。

