

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

本次评估范围为黄浦区中山南路 398 弄 2 号 2802 室房地产。所在物业名称为“海琪园”。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王隽, 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, 土地用途为综合。宗地号为黄浦区小东门街道 629 街坊 1/2 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 15344.00 平方米。

估价对象房屋为钢混结构, 总高 31 层, 竣工于 2003 年。房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 建筑面积为 109.94 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象未见他项权利限制状况。

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: 2016 年 10

月 17 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：1,011.00 万元

大写金额：壹仟零壹拾壹万元整

建筑面积评估单价：91,959.00 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 2016 年 11 月 4 日起至 2017 年 11 月 3 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：二〇一六年十一月四日



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:201607845557

房屋坐落	中山南路398弄2号2802室		
幢号	398弄2号	部位	2802室
建筑面积	109.94	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2003年
房屋用途	居住	总层数	31
权利人	王隽		
共有人及共有情况			
房地产权证号	黄2013003506		
受理日期	2013-8-9	核准日期	2013-8-19
备注	归并		

经办人: 袁毅彪

打印日期: 2016年10月20日 9点44分56秒