

## 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

本次评估范围为杨浦区政和路 388 弄 27 号 102 (复式)(含车位) 房地产。所在小区名称为“仁恒怡庭”，该小区处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为  
，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，土地用途为住宅，宗地号为杨浦区新江湾城 447 街坊 1 丘，所属宗地(丘)面积为 54208.00 平方米，土地使用期限自 2007 年 11 月 13 日至 2077 年 11 月 12 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 6 层，竣工于 2011 年。估价对象房屋类型为公寓、其他，房屋实际用途为住宅、车位，住宅建筑面积为 487.48 平方米(其中：地下建筑面积 146.28 平方米)，车位建筑面积为 70.60 平方米。据调查，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浦东新区人民法院、上海市杨浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：

)。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年1月21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：

房地产总价：人民币 贰仟玖佰肆拾壹万元整；

(RMB 29,410,000 元)

详见下表：

序号	地 址	房屋类型	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	政和路 388 弄 27 号 102 (复式)	公寓	487.48	2896	59408
2	政和路 388 弄 43 号地下 1 层车位 326	其他	70.60	45	
合 计			558.08	2941	

### 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 6 月 12 日起至 2020 年 6 月 11 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：二〇一九年六月十二日



# 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、房地产抵押、权利限制4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:201900229651

房屋坐落	政和路388弄27号		
幢号	388弄27号	部位	102 (复式)
建筑面积	487.48	其中地下建筑面积	146.28
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2011年
房屋用途		总层数	6
权利人			
共有人及共有情况			
房地产权证号	杨2012004653		
受理日期	2012-3-31	核准日期	2012-4-10
备注			

经办人: 纪瑜蕊

打印日期: 2019年1月21日 15点19分22秒