



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值。

估价对象：上海市松江区人民南路 66-6 号 101、104 室、66-7 号 1 层商业房地产，建筑面积合计为 161.89 平方米（其中 66-6 号 101、104 室建筑面积均为 46.70 平方米，66-7 号 1 层建筑面积为 68.49 平方米），房屋类型店铺，房地产权利人为彭石岩。

价值时点：二〇一九年十二月二十一日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币肆佰肆拾伍万元整（RMB445 万元），明细如下：

幢号部位	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价(万元)
66-6 号 101 室	46.70	26361	123
66-6 号 104 室	46.70	26361	123
66-7 号 1 层	68.49	29000	199
合计	161.89		445

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：杨云林

二〇二〇年一月九日



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、预售房屋及抵押、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、文件5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。

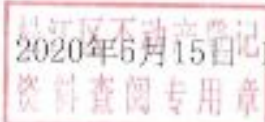
房屋状况及产权人信息

No:202001223765

房屋坐落	松江区人民南路66-6号101室		
幢号	66-6号	部位	101
建筑面积	46.70	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2006年
房屋用途	店铺	总层数	4
权利人	彭■■■■		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2011011480		
受理日期	2011-3-14	核准日期	2011-3-26
备注			

经办人: 宋■■■■

打印日期: 2020年5月15日 10点39分15秒



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、文件5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。

土地状况信息

No:202001223766

土地坐落	松江区人民南路66-6号101室		
土地宗地号	松江区岳阳街道20街坊1/2丘		
使用期限	2004-10-30至2044-10-29止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	商业用地
宗地(丘)面积	2018.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	彭		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2011011480		
受理日期	2011-3-14	核准日期	2011-3-26
备注	松江区不动产登记资料查阅专用章		

经办人: 宋

打印日期: 2020年5月15日 10点39分15秒



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、文件5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。

房地产抵押状况信息

No:202001223768

房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层、人民南路66-6号101室、人民南路66-6号104室		
幢号	66-6号	部位	101
抵押权人	兴业银行股份有限公司上海松江支行		
登记证明号	松201217007271	债权数额	2600000元
债务履行期限	期限从2012-3-29至2015-3-29		
受理日期	2012-4-12	核准日期	2012-4-13
备注	本次抵押为最高额抵押。 三套房产共同抵押, 总贷款金额2600000元, 其中: 		

房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层、人民南路66-6号101室、人民南路66-6号104室		
幢号	66-6号	部位	101
抵押权人	苏州银行股份有限公司昆山支行		
登记证明号	松201217035437	债权数额	
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2012-12-19	核准日期	2012-12-24
备注	最高债权限额173万元, 债权发生期间2012-12-17至2013-12-16		

经办人: 宋 

打印日期: 2020年5月15日 10点39分15秒



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、文件5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。

房地产权利限制状况信息

No:202001223770

房地产坐落	松江区人民南路66-6号101、104室、人民南路66-7号1层		
幢号	66-6号	部位	101
限制类型	司法限制	限制文件编号	201725137256
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2017)松字不动产证明第17007957号
限制人	福建省周宁县人民法院(委托松江法院送达)		
限制原因	[REDACTED]		
限制起始日期	2017-2-22	预计结束日期	2020-2-21
受理日期	2017-2-22		
备注			
注记信息	2018-10-24原查封方式[轮候查封]		
房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层等		
幢号	66-6号	部位	101
限制类型	司法限制	限制文件编号	201825787592
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2018)松字不动产证明第17032042号
限制人	上海市静安区人民法院		
限制原因	[REDACTED]		
限制起始日期	2018-10-18	预计结束日期	2021-10-17
受理日期	2018-10-18		
备注			

经办人: 宋 [REDACTED]

打印日期: 2020年5月15日 10点39分15秒



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、文件5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。

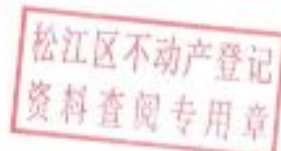
文件登记信息

No:202001223771

申请人	上海农村商业银行松江支行		
房地产坐落	松江区人民南路 [REDACTED] 等		
文件名称	放弃抵押权承诺书	文件号	200625734051
登记证明号	(文件)2006006246		
受理日期	2006-9-4		
备注	抵押权人: 上海农村商业银行松江支行承诺对松江房地(2006)预字0000723号《预售许可证》范围内的房屋在办理预售预告登记时放弃相应的抵押权。		

经办人: 宋 [REDACTED]

打印日期: 2020年5月15日 10点39分15秒



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、文件5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。

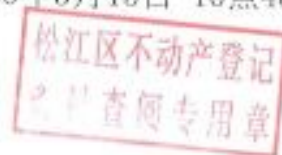
房屋状况及产权人信息

No:202001223839

房屋坐落	松江区人民南路66-6号104室		
幢号	66-6号	部位	104
建筑面积	46.70	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2006年
房屋用途	店铺	总层数	4
权利人	彭■■■■		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2011011481		
受理日期	2011-3-14	核准日期	2011-3-26
备注			

经办人: 宋■■■■

打印日期: 2020年5月15日 10点40分32秒



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、文件5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。

土地状况信息

No:202001223840

土地坐落	松江区人民南路66-6号104室		
土地宗地号	松江区岳阳街道20街坊1/2丘		
使用期限	2004-10-30至2044-10-29止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	商业用地
宗地(丘)面积	2018.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	彭		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2011011481		
受理日期	2011-3-14	核准日期	2011-3-26
备注			

经办人: 宋

打印日期: 2020年5月15日 10点40分32秒

松江区不动产登记
资料查阅专用章



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、文件5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。

房地产抵押状况信息

No:202001223842

房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层、人民南路66-6号101室、人民南路66-6号104室		
幢号	66-6号	部位	104
抵押权人	兴业银行股份有限公司上海松江支行		
登记证明号	松201217007271	债权数额	2600000元
债务履行期限	期限从2012-3-29至2015-3-29		
受理日期	2012-4-12	核准日期	2012-4-13
备注	本次抵押为最高额抵押。 		

房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层、人民南路66-6号101室、人民南路66-6号104室		
幢号	66-6号	部位	104
抵押权人	苏州银行股份有限公司昆山支行		
登记证明号	松201217035437	债权数额	松江区不动产登记 资料查阅专用章
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2012-12-19	核准日期	2012-12-24
备注	最高债权限额173万元, 债权发生期间2012-12-17至2013-12-16		

经办人: 宋 

打印日期: 2020年5月15日 10点40分32秒

https://c-jyjdj.gjtj.sh.ccgcn.cn/maintain/print/HsRegNow_New.jsp


扫描全能王 创建

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、文件5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。

房地产权利限制状况信息

No:202001223844

房地产坐落	松江区人民南路66-6号101、104室、人民南路66-7号1层		
幢号	66-6号	部位	104
限制类型	司法限制	限制文件编号	201725137256
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2017)松字不动产证明第17007957号
限制人	福建省周宁县人民法院(委托松江法院送达)		
限制原因	[REDACTED]		
限制起始日期	2017-2-22	预计结束日期	2020-2-21
受理日期	2017-2-22		
备注			
注记信息	2018-10-24原查封方式[轮候查封]		
房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层等		
幢号	66-6号	部位	104
限制类型	司法限制	限制文件编号	201825787592
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2018)松字不动产证明第17032042号
限制人	上海市静安区人民法院		
限制原因	[REDACTED]		
限制起始日期	2018-10-18	预计结束日期	2021-10-17
受理日期	2018-10-18		
备注			

经办人:宋[REDACTED]

打印日期:2020年5月15日 10点40分32秒



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、文件5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。

文件登记信息

No:202001223845

申请人	上海农村商业银行松江支行		
房地产坐落	松江区人民南路 [REDACTED] 等		
文件名称	放弃抵押权承诺书	文件号	200625734051
登记证明号	(文件)2006006246		
受理日期	2006-9-4		
备注	抵押权人:上海农村商业银行松江支行承诺对松江房地(2006)预字0000723号《预售许可证》范围内的房屋在办理预售预告登记时放弃相应的抵押权。		

经办人:宋 [REDACTED]

打印日期:2020年5月15日 10点40分32秒

松江区不动产登记
资料查阅专用章



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、文件5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: 202001223893

房屋坐落	松江区人民南路66-7号1层		
幢号	66-7号	部位	1层
建筑面积	68.49	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2006年
房屋用途	店铺	总层数	4
权利人	彭■■■■		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2011011482		
受理日期	2011-3-14	核准日期	2011-3-26
备注			

经办人: 宋■■■■

打印日期: 2020年5月15日 10点41分10秒

松江区不动产登记
资料查阅专用章



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、文件5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。

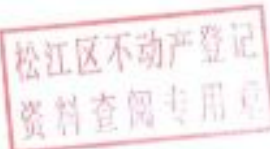
土地状况信息

No:202001223894

土地坐落	松江区人民南路66-7号1层		
土地宗地号	松江区岳阳街道20街坊1/2丘		
使用期限	2004-10-30至2044-10-29止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	商业用地
宗地(丘)面积	2018.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	彭		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2011011482		
受理日期	2011-3-14	核准日期	2011-3-26
备注			

经办人: 宋

打印日期: 2020年5月15日 10点41分10秒



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、文件5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。

房地产抵押状况信息

No:202001223896

房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层、人民南路66-6号101室、人民南路66-6号104室		
幢号	66-7号	部位	1层
抵押权人	兴业银行股份有限公司上海松江支行		
登记证明号	松201217007271	债权数额	2600000元
债务履行期限	期限从2012-3-29至2015-3-29		
受理日期	2012-4-12	核准日期	2012-4-13
备注	本次抵押为最高额抵押。 [REDACTED]		

房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层、人民南路66-6号101室、人民南路66-6号104室		
幢号	66-7号	部位	1层
抵押权人	苏州银行股份有限公司昆山支行		
登记证明号	松201217035437	债权数额	松江区不动产登记 资料查阅专用章
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2012-12-19	核准日期	2012-12-24
备注	最高债权限额173万元, 债权发生期间2012-12-17至2013-12-16		

经办人: 宋 [REDACTED]

打印日期: 2020年5月15日 10点41分10秒

https://c-jydtj.gtj.sh.cegn.cn/maintain/print/HsRegNow_New.jsp


扫描全能王 创建

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、文件5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。

房地产权利限制状况信息

No:202001223898

房地产坐落	松江区人民南路66-6号101、104室、人民南路66-7号1层		
幢号	66-7号	部位	1层
限制类型	司法限制	限制文件编号	201725137256
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2017)松字不动产证明第17007957号
限制人	福建省周宁县人民法院(委托松江法院送达)		
限制原因	[REDACTED]		
限制起始日期	2017-2-22	预计结束日期	2020-2-21
受理日期	2017-2-22		
备注			
注记信息	2018-10-24原查封方式[轮候查封]		
房地产坐落	松江区人民南路66-7号1层等		
幢号	66-7号	部位	1层
限制类型	司法限制	限制文件编号	201825787592
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2018)松字不动产证明第17032042号
限制人	上海市静安区人民法院		
限制原因	[REDACTED]		
限制起始日期	2018-10-18	预计结束日期	2021-10-17
受理日期	2018-10-18		
备注			

经办人: 宋 [REDACTED]

打印日期: 2020年5月15日 10点41分10秒

https://c-jydg.gj.sh.cegn.cn/maintain/print/HsRegNow_New.jsp


扫描全能王 创建

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、文件5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。

文件登记信息

No:202001223899

申请人	上海农村商业银行松江支行		
房地产坐落	松江区人民南路 [REDACTED] 等		
文件名称	放弃抵押权承诺书	文件号	200625734051
登记证明号	(文件)2006006246		
受理日期	2006-9-4		
备注	抵押权人:上海农村商业银行松江支行承诺对松江房地(2006)预字0000723号《预售许可证》范围内的房屋在办理预售预告登记时放弃相应的抵押权。		

经办人:宋 [REDACTED]

打印日期:2020年5月15日 10点41分10秒

松江区不动产登记
资料查询专用章

