

关于上海市嘉定区鹤友路 336 弄 45 号 1601 室居住 房地产评估补充说明函

沪城估(2022)函字第 1648 号

上海市静安区人民法院：

我公司于 2021 年 7 月 15 日接受贵院的委托，对贵院受理的 (2019)沪 0106 执恢 87 号 所涉标的物（上海市嘉定区鹤友路 336 弄 45 号 1601 室）房地产价值进行了评估，并出具了估价报告（报告编号：沪城估(2021)(估)字第 02669 号）。

因报告将过有效期，现应贵院要求，重新评估估价对象于价值时点（2022 年 7 月 21 日）房地产市场价格。根据市场调查，经综合分析、测算，估价对象在满足原全部限制条件下于价值时点（2022 年 7 月 21 日）的房地产市场价格为：人民币 柒佰贰拾叁万元整（RMB 7,230,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 陆万陆仟零叁元整（RMB 66,003.00）。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年（即至 2023 年 7 月 20 日止）。

特此说明

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇二二年七月二十



致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

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

受上海市静安区人民法院的委托，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

本次评估范围为嘉定区鹤友路 336 弄 45 号 1601 室居住房地产。所在物业名称为“万达城市公寓”，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王劲松、林丽霞，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，土地用途为商住办，宗地号为嘉定区江桥镇大宅村 245/10 丘，所属宗地(丘)面积为 66522.00 平方米，土地使用期限自 2009 年 5 月 8 日至 2079 年 5 月 7 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 14 层，竣工于 2010 年。估价对象 1601 室(实际为第 13 层)房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 109.54 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。现为产权人自住。

根据《上海市不动产登记簿》记载，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、青浦区人民法院、静安区人民法院、福建省周宁县人民法院、嘉定区人民法院、北京石景山区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市静安支行、林寡）。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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2021 年 7 月 20 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、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（包含室内固定装修及部分不易移动设施、设备现值）如下：

房地产总价：人民币 柒佰壹拾伍万元整；

（RMB 7,150,000 元）

建筑面积单价：RMB 65,273 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 2021 年 7 月 28 日起至 2022 年 7 月 27 日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二一年七月二十八日

