

关于上海市静安区新闻路 1051 号 A 幢 6 层 A 室及地下车库地下 2 层 231 房地产评估补充说明函

沪城估（2022）函字第 0143 号

上海市静安区人民法院：

我公司于 2021 年 3 月 22 日接受贵院的委托，对 （2019）沪 0106 执 6907 号 所涉标的物（上海市静安区新闻路 1051 号 A 幢 6 层 A 室及地下车库地下 2 层 231）的房地产价格进行评估。评估工作已于 2021 年 3 月 26 日完成，并出具了估价报告（沪城估（2021）（估）字第 00898 号）。

因估价报告过有效期，应贵院要求，现重新评估估价对象目前的房地产市场价格。根据市场调查，经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点（2022 年 7 月 7 日）的市场价格为：人民币壹仟捌佰壹拾捌万元整（RMB 18,180,000.00）。

房屋坐落	房屋类型	建筑面积 (平方米)	评估总价 (元)	评估单价 (元/平方米)
新闻路 1051 号 A 幢 6 层 A 室	公寓	222.02	17,580,000	79,182
新闻路 1051 号 A 幢地下车库地下 2 层 231 号	其他	35.53	600,000	—
合计			18,180,000	—

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 2022 年 7 月 7 日起至 2023 年 7 月 6 日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇二二年七月七日



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

本次评估范围为静安区新闻路1051号A幢6层A室及地下车库地下2层231房地产。所在物业名称为“茂盛大厦”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海科鸿贸易有限公司，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，宗地号为静安区石门二路街道54街坊9丘，所属宗地（丘）面积为4527平方米，土地使用期限自1993年6月28日至2063年6月27日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高24层，竣工于1996年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积合计为257.55平方米（其中A室建筑面积222.02平方米，车位231建筑面积35.53平方米）。经实地查勘，估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市静安区人民法院、上海市虹口区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：浙商银行股份有限公司上海分行）。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3月22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 壹仟陆佰叁拾壹万元整；
(RMB 16,310,000 元)

房屋坐落	房屋类型	建筑面积 (平方米)	评估总价 (元)	评估单价 (元/平方米)
新闻路 1051 号 A 幢 6 层 A 室	公寓	222.02	15,760,000	70,985
新闻路 1051 号 A 幢地下车库地下 2 层 231 号	其他	35.53	550,000	—
合计			16,310,000	—

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 3 月 26 日起至 2022 年 3 月 25 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：二〇二一年三月二十六日

