

致估价委托人函

上海市第一中级人民法院：

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

受上海市第一中级人民法院的委托，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

本次评估范围为浦东新区紫薇路 667 弄 33 号全幢及 146 号地下 1 层车位（人防）B42 房地产。所在物业名称为“阳光花城”，该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为陆■，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、商业用地，宗地号为浦东新区张江镇 14 街坊 35/1 丘，所属宗地（丘）面积为 115426.00 平方米，土地使用期限自 2017 年 4 月 13 日至 2073 年 6 月 27 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 3 层，竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为花园住宅、其他，房屋用途为居住、特种用途，总建筑面积为 549.27 平方米（其中 33 号全幢为 511.00 平方米，地下 1 层车位（人防）B42 为 38.27 平方米）。经实地查勘，估价对象室内毛坯。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市公安局奉贤区分局、上海市公安局查封。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：2020年7月7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：

房地产总价：人民币 叁仟叁佰捌拾捌万元整

(RMB 33,880,000 元)

序号	地址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	紫薇路 667 弄 33 号全幢	511.00	3,368	65,910
2	紫薇路 667 弄 146 号 地下 1 层车位 (人防) B42	38.27	20	
	合计	549.27	3,388	

(以下空白)

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本次估价中考虑到地下停车库物业用途的特殊性，单个地下车位价值以总价的形式体现。

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2020年7月15日起至2021年7月14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：二〇二〇年七月十五日

