

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

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

受上海市浦东新区人民法院的委托，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

本次评估范围为浦东新区明月路 188 弄 29 号一-三层及地下室房地产。所在物业名称为“世茂湖滨花园”，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胡■■■■，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，土地用途为住宅用地，宗地号为浦东新区花木镇 36 街坊 53 丘，所属宗地（丘）面积为 137425.00 平方米，土地使用期限自 2004 年 6 月 24 日至 2072 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 2003 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 677.45 平方米，其中地上建筑面积为 531.36 平方米，地下室建筑面积为 146.09 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杨浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院、江苏省仪征市人民法院、江苏省扬州市邗江区人民法院、上海市静安区人民法院、上海金融法院、上海市徐汇区

人民法院、上海市黄浦区人民法院、扬州经济技术开发区人民法院、北京市第二中级人民法院、江苏省扬州市中级人民法院、上海东海有色合金厂等、泰州市中级人民法院、上海市公安局浦东分局查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海银行股份有限公司浦西支行）。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：2020年7月10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及估价对象地下室价值）如下：

房地产总价：人民币 伍仟贰佰万元整；

(RMB 52,000,000 元)

地上建筑面积单价：RMB 97,862 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2020年7月20日起至2021年7月19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：二〇二〇年七月二十日

