

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2024）沪 0115 执 25997 号一案标的物，李 拥有的浦东新区东绣路 99 弄 6 号 1001 室 住宅房地产及 41 号 A 区地下 1 层车位 97 室进行了市场价格评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

坐落：浦东新区东绣路 99 弄 6 号 1001 室 及 41 号 A 区地下 1 层车位 97 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在小区名称：陆家嘴中央公寓；

住宅建筑面积：295.78 平方米；用途：住宅；

车位建筑面积：32.32 平方米；用途：特种用途；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2025 年 4 月 23 日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在评估报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价格为：

住宅总价：人民币肆仟零贰拾贰万陆仟元整（RMB4022.6 万元）

折合地上建筑面积单价：人民币壹拾叁万陆仟元整（RMB136000 元/平方米）

车位总价：人民币叁拾伍万元整（RMB35 万元）

合计总价：人民币肆仟零伍拾柒万陆仟元整（RMB4057.6 万元）

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估
价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：董国彬

2025年5月6日

