
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格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为浙江省嘉兴市凤桥镇桃源小洲 2 幢 602 室及 2 幢 24 号车库。所在物业名称为“桃源小洲”，该物业处于浙江省嘉兴市凤桥镇。

根据法院提供的《不动产登记信息查询结果》（复印件）记载，估价对象的权利人为李 ，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地面积为 14.58 平方米，土地使用期限为 70 年，终止日期为 2073 年 11 月 26 日。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 6 层，估价对象房屋规划用途为成套住宅，房屋性质为市场化商品房，建筑面积为 88.49 平方米（成套住宅面积为 73.95 平方米，车库面积为 14.54 平方米）。经实地查勘，估价对象室内为毛坯。

根据法院提供的《不动产查封登记信息查询结果》记载，估价对象已被上海市公安局浦东分局查封。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：2021年4月29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：人民币柒拾万元整；

(RMB 700,000 元)

折合 602 室建筑面积单价：RMB 9,466 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 5 月 10 日起至 2022 年 5 月 9 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：二〇二一年五月十日

