

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《中华人民共和国房地产估价规范》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，遵循合法、科学、客观、公正的原则，在合理的假设下，对江苏省无锡市锡山区东亭街道君怡花苑 8 号 302 室、402 室、13 号 402 室房地产市场价格价值采用比较法进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

### 一、估价对象

估价对象为江苏省无锡市锡山区东亭街道君怡花苑 8 号 302 室、402 室、13 号 402 室。根据估价委托人提供的“无锡市锡山区土地变更登记申请书、审批表”、“无锡市房屋登记簿证明”显示，估价对象的土地性质为国有出让土地，土地用途为住宅，估价对象各室的房屋规划用途均为成套住宅，钢混结构，竣工于 2008 年，各室房屋建筑面积等信息详见下表：

房屋坐落	室号	建筑面积 (平方米)				
君怡花苑	8 号 302 室	125.96				
	8 号 402 室	125.96				
	13 号 402 室	114.71				
合计		366.63				

### 二、估价目的

上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价格价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

### 三、价值时点

价值时点采用实地查勘期 2015 年 2 月 27 日。

### 四、价值类型

本报告提供的价格为估价对象(江苏省无锡市锡山区东亭街道君怡花苑 8 号 302 室、402 室、13 号 402 室，土地用途为住宅，房屋设计用途为成套住宅，8 号 302 室、402 室建筑面积均为 125.96 平方米，13 号 402 室建筑面积为 114.71 平方米)在本报告全部限制条件下于价值时点(2015 年 2 月 27 日)的市场价值。

五、估价结果

江苏省无锡市锡山区东亭街道君怡花苑 8 号 302 室、402 室、13 号  
402 室房地产于价值时点 2015 年 2 月 27 日的市场价值为：

总价格：人民币贰佰肆拾柒万捌仟捌佰元  
(RMB 2,478,800 元)

具体各室价格详见下表：

序号	名称	建筑面积	单位价格	总价格
1	君怡花苑 8 号 302 室	125.96 平方米	6739 元/平方米	848,800 元
2	君怡花苑 8 号 402 室	125.96 平方米	6773 元/平方米	853,100 元
3	君怡花苑 13 号 402 室	114.71 平方米	6773 元/平方米	776,900 元
		366.63 平方米		2,478,800 元

上海国衡房地产估价有限公司

二〇一五年三月十六日