

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对江苏省吴江市七都镇七都社区望山路1388号1幢102至103室、2幢102至104室、3幢102至105室别墅房地产进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

### 1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供  
理案件参考。 审

### 2. 估价对象

估价对象坐落于江苏省吴江市七都镇七都社区望山路1388号1幢102至103室、2幢102至104室、3幢102至105室，依据《房屋所有权证书》（复印件）记载：估价对象权利人为：

，总建筑面积为4348.82平方米，土地使用权类型为出让，地类用途为住宅（50），房屋规划用途为别墅、高档公寓。

### 3. 价值时点

二〇一五年六月十六日（实地查勘期）

### 4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 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

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点假设无任何权利限制条件下的评估价值为：

估价对象房地产市场价值为：

人民币叁仟柒佰柒拾捌万元整（RMB 3778 万元）

编号	室号或部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	望山路 1388 号 1 幢 102 室	481.04	411
2	望山路 1388 号 1 幢 103 室	481.04	432
3	望山路 1388 号 2 幢 102 室	473.93	405
4	望山路 1388 号 2 幢 103 室	494.50	422
5	望山路 1388 号 2 幢 104 室	483.07	434
6	望山路 1388 号 3 幢 102 室	✓ 483.24	413
7	望山路 1388 号 3 幢 103 室	✓ 474.09	405
8	望山路 1388 号 3 幢 104 室	✓ 494.67	422
9	望山路 1388 号 3 幢 105 室	✓ 483.24	434
	合计	4348.82	3778

### 7. 特别提示

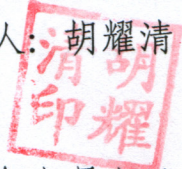
欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文；

本估价报告仅为 审理案件提供价格参考；

本估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即自二〇一五年七月六日起至二〇一六年七月五日止。

上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：胡耀清



二〇一五年七月六日