

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【委托司法中介机构函（沪高法（2019）委房评第1416号）】，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对嘉定区人民法院受理的（2018）沪0114执579号案件所涉及的位于苏州市吴江区汾湖镇汾湖经济开发区彩虹路2号彩虹岛花苑86幢住宅房地产市场价值进行了估价，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，供嘉定区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于苏州市吴江区汾湖镇汾湖经济开发区彩虹路2号彩虹岛花苑86幢住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权），所在小区名称为“彩虹岛花苑”，依据《不动产登记簿查询记录》（复印件）记载：权证号0086729，使用权人为 [] 房地产开发有限公司，详细信息如下：

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层
1	351.62	别墅、高档公寓	/	3	1-3

土地信息

面积（平方米）	使用起止期限	土地性质	土地用途

/	/	/	/
---	---	---	---

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
0086729	房地产开发有限公司	/	/

根据《商品房买卖合同》（复印件）记载，土地取得方式为出让，使用权出让合同号为吴国用（2006）第 06029099，该地块土地面积为 70664.7 平方米，规划用途为别墅，土地使用年限自 2000 年 8 月 14 日至 2070 年 8 月 14 日。

依据《不动产登记簿查询记录》（复印件）记载，估价对象已登记限制权利信息（查封类型：预查封；限制权人：上海市嘉定区人民法院、苏州市吴江区人民法院）。详见附件《不动产登记簿查询记录》复印件。

3. 价值时点

二〇一九年六月十三日（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、收益法进行评估。

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。

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的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法 收益法
评估价值	总价（万元）	749 (大写：柒佰肆拾玖万元整)	
	单价（元/m ² ）	21301	

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。

本报告仅为上海市嘉定区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一九年六月二十日起至二〇二〇年六月十九日止。



上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一九年六月二十日

