

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院：

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

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为江苏省苏州市吴中区甪直镇天邻湖景别墅 115 幢居住房地产。所在小区名称为“天邻湖景别墅”，该小区位于江苏省苏州市吴中区甪直镇。

根据法院提供的《不动产登记簿查询记录》记载，估价对象的权利人为 [REDACTED]，土地权属性质为国有，土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地总面积为 948.18 平方米，土地使用期限至 2074 年 5 月 19 日止。

估价对象所在建筑物总高 3 层。房屋用途为成套住宅，建筑面积为 400.25 平方米。估价对象室内已装修。现空置。

根据法院提供的《不动产登记簿查询记录》记载，至价值时点，估价对象已被上海市公安局、上海市第一中级人民法院查封。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年5月6日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

### 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(包含室内固定装修及部分不易移动设施、设备现值)如下:

房地产总价: 人民币 玖佰伍拾捌万元整;

(RMB9,580,000 元)

建筑面积单价: RMB23,935 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2019年6月5日起至2020年6月4日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 袁东华

致函日期: 二〇一九年六月五日