

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，本公司注册房地产估价师遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》GB/T50291-2015（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对江苏省常熟市虞山镇新茂路1号新茂轻纺城5幢101、301、401、501、506、706、906、1606、1701、1706室，6幢209、306、504、801、1808室，7幢101-110、306、403室房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：江苏省常熟市虞山镇新茂路1号新茂轻纺城5幢101、301、401、501、506、706、906、1606、1701、1706室，6幢209、306、504、801、1808室，7幢101-110、306、403室房地产估价报告。

二、估价委托人：上海市高级人民法院

三、估价目的：为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产期权价值提供价值参考。

四、估价对象

（一）名称：估价对象所在小区名称为新茂路1号新茂轻纺城

（二）坐落：江苏省常熟市虞山镇新茂路1号新茂轻纺城5幢101、301、401、501、506、706、906、1606、1701、1706室，6幢209、306、504、801、1808室，7幢101-110、306、403室

（三）范围：估价对象为江苏省常熟市虞山镇新茂路1号新茂轻纺城5幢101、301、401、501、506、706、906、1606、1701、1706室，6幢209、306、504、801、1808室，7幢101-110、306、403室建筑物产权和地号为3205810050230068000中估价对象所相应分摊的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：江苏省常熟市虞山镇新茂路1号新茂轻纺城5幢101、301、401、501、506、706、906、1606、1701、1706室，6幢209、306、

504、801、1808室，7幢101-110、306、403室建筑物建筑面积合计3343.04平方米，无地下建筑面积。

2、土地规模：地号为3205810050230068000的使用权面积为29643.0平方米，本次评估相应分摊土地使用权面积。

（五）用途：

1、建筑物用途：商业、住宅

2、土地用途：城镇住宅用地、商服用地

（六）房地产权利人：常熟市新茂房地产开发有限公司

五、价值时点：2016年7月15日

六、价值类型：

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产期权价值。

2、价值内涵：本估价报告中提供的估价结果是预购商品房期权价值，以商品房预购(售)合同约定将来某一时间获得建成房屋的权利价值。

七、估价方法：比较法、标准价调整法

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和标准价调整法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的期权价值为肆仟叁佰陆拾捌万伍仟捌佰元整（RMB: 4368.58万元）

			币种：人民币			
相关结果		估价方法	比较法、标准价调整法			
评估价值	总价（万元）		4368.58			
	总价大写		肆仟叁佰陆拾捌万伍仟捌佰元整			

住宅房地产估价结果汇总表：

房屋坐落	室号	房屋用途	结构	建筑面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
新茂路1号5幢	301室	住宅	钢混	167.78	11745	197.06

新茂路1号5幢	401室	住宅	钢混	167.78	11804	198.05
新茂路1号5幢	501室	住宅	钢混	167.78	11862	199.02
新茂路1号5幢	506室	住宅	钢混	167.78	11862	199.02
新茂路1号5幢	706室	住宅	钢混	167.78	11980	201
新茂路1号5幢	906室	住宅	钢混	167.78	12097	202.96
新茂路1号5幢	1606室	住宅	钢混	167.78	12508	209.86
新茂路1号5幢	1701室	住宅	钢混	285.78	11813	337.59
新茂路1号5幢	1706室	住宅	钢混	285.78	11813	337.59
新茂路1号6幢	209室	住宅	钢混	169.33	11686	197.88
新茂路1号6幢	306室	住宅	钢混	131.52	11980	157.56
新茂路1号6幢	504室	住宅	钢混	135.21	12100	163.6
新茂路1号6幢	801室	住宅	钢混	169.33	12039	203.86
新茂路1号6幢	1808室	住宅	钢混	95.39	13007	124.07
新茂路1号7幢	306室	住宅	钢混	125.17	11980	149.95
新茂路1号7幢	403室	住宅	钢混	125.9	12040	151.58
合计				2697.87		3230.65

商业房地产估价结果汇总表：

房屋坐落	室号	房屋用途	结构	建筑面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
新茂路1号5幢	101室	商业	钢混	60.44	17534	105.98
新茂路1号7幢	101室	商业	钢混	64.08	17534	112.36
新茂路1号7幢	102室	商业	钢混	48.49	17709	85.87
新茂路1号7幢	103室	商业	钢混	48.49	17709	85.87
新茂路1号7幢	104室	商业	钢混	65.92	17534	115.58
新茂路1号7幢	105室	商业	钢混	68.01	17534	119.25
新茂路1号7幢	106室	商业	钢混	42.4	18860	79.97
新茂路1号7幢	107室	商业	钢混	56.58	17534	99.21
新茂路1号7幢	108室	商业	钢混	62.52	17534	109.62
新茂路1号7幢	109室	商业	钢混	82.44	17359	143.11
新茂路1号7幢	110室	商业	钢混	45.8	17709	81.11
合计				645.17		1137.93

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年9月18日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年九月十九日