

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司根据贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第 2174 号】的委托，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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）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，对浦东新区人民法院受理的（2017）沪 0115 执 10985 号案件所涉及的位于江苏省昆山市周庄镇全福路 139 号全幢商业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

受上海市高级人民法院委托，评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新区人民法院审理案件参考。

### 2、估价对象

估价对象坐落于江苏省昆山市周庄镇全福路 139 号，根据《不动产（房屋）产权登记信息查询结果证明》（复印件）记载：估价对象权利人为上海东上海国际文化影视（集团）有限公司，土地用途为商业服务业，使用权类型为出让，使用权面积为 5771.4 平方米，终止日期为 2039-04-25；房屋幢号为 139，建筑面积 10090.00 平方米，规划用途为商业服务房。

依据《不动产（房屋）产权登记信息查询结果证明》（复印件）记载：抵押权登记信息（幢号：139 号，不动产证明号：243004109，权利人：上海浦东融资担保有限公司，债权数额：30000000.00 元，期限：2015-01-21 至 2016-01-21，登记时间：2015-01-23）及查封登记信息（限制类型：查封，限制权利人：上海市浦东新区人民法院、安徽省合肥市中级人民法院、上海市第一中级人民法院）。

### 3、价值时点

二〇一七年九月十二日（实地查勘之日）



#### 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

本次估价采用成本法、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。

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

| 相关结果 |                       | 估价方法 | 成本法、收益法                    |
|------|-----------------------|------|----------------------------|
| 市场价值 | 总价（万元）                |      | 8656<br>(大写:人民币捌仟陆佰伍拾陆万元整) |
|      | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |      | 8579                       |

#### 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。

本报告仅为浦东新区人民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，即二〇一七年九月二十五日起至二〇一八年九月二十四日止。

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：二〇一七年九月二十五日