

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昆山市花桥镇绿地大道231弄8、9号楼9室商业房地产。所在物业名称为“绿地21城”。

根据当事人原提供的《国有土地使用证》(复印件)，估价对象土地使用权人为杨俊辉，座落：昆山市花桥镇绿地大道231弄8、9号楼9室，土地权属性质为国有，土地使用权类型为出让，地号为110144009，地类(用途)为商业，土使用权面积为159.88平方米，其中分摊面积为159.88平方米。宗地号为1110244009，土地使用权终止日期为2046年01月18日止。记事：本证所载土地使用权属于共同共有。

根据当事人原提供的《房屋所有权证》(复印件)记载，房屋所有权人为杨俊辉，共有情况为共同共有，房屋坐落：昆山市花桥镇绿地大道231弄8、9号楼9室，登记时间为2013-01-04，规划用途为商业，房屋总层数为25层，建筑面积为1779.25平方米，套内建筑面积为1065.21平方米，附记：商品房，配偶：张娜。

根据法院提供的《房屋产权登记信息查询结果证明》(复印件)及“协助

执行通知书”(复印件)记载,至价值时点,估价对象已被安徽省宁国市人民法院、上海市嘉定区人民法院、安徽省宣城市中级人民法院、上海市闵行区人民法院查封,估价对象房屋已设定抵押权(抵押权人:中国银行股份有限公司上海市嘉定支行)。根据法院提供的《房屋租赁合同》(复印件),估价对象已出租,租赁期限由2013-6-18至2024-9-18止,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

本报告以估价人员实地查勘时期为价值时点,即:2017年2月13日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

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如下:
(币种:人民币)

房地产价值总价:2,528万元

大写金额:贰仟伍佰贰拾捌万元整

建筑面积评估单价:14,208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2017年4月28日起至2018年4月27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:二〇一七年四月二十八日