

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2018）委房评第 3075 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》、《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，对普陀区人民法院受理的（2018）沪 0107 执恢 173 号案件所涉及的位于山东省济宁市嘉祥县嘉祥路西呈祥街南东湖东君临健身俱乐部 A 区 0001 号、B 区 0003 号、C 区 0002 号商业房产及呈祥街以南、老赵王河以东 42-205 号国有土地使用权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，供普陀区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于山东省济宁市嘉祥县嘉祥路西呈祥街南东湖东君临健身俱乐部 A 区 0001 号、B 区 0003 号、C 区 0002 号商业房产及呈祥街以南、老赵王河以东 42-205 号国有土地使用权（其财产范围包括房屋所有权及室内固定装修、国有土地使用权），依据估价委托人提供的《房产档案信息证明》、《房屋所有权证》、《土地登记卡》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》（复印件）记载：估价对象权利人为济宁君临健身俱乐部有限公司，地号为 42-205，宗地面积为 19327.00 平方米，用途为其他商服，权属性质为国有、使用权类型为出让，使用期限为 40 年，终止日期为 2054 年 6 月 19 日；估价对象规划建设规模为 29932.84 平方米；已建成房屋建筑面积为 9887.57 平方米（详见下表）：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	建筑 结构	规划 用途	其他	总层数	登记时间
1	嘉祥路西呈祥街南东湖东君临健身俱乐部	4541.18	混合	商业	幢号：0001 房名：1-101	9	2015/4/30
2	嘉祥路西呈祥街南东湖东君临健身俱乐部	2481.01	混合	商业	幢号：0002 房名：1-101	3	2015/4/30
3	嘉祥路西呈祥街南东湖东君临健身俱乐部	2865.38	混合	商业	幢号 0003	2	2015/4/30

				房名: 1-101		
合计		9887.57				

依据估价委托人提供的《土地登记卡》（复印件）记载，估价对象有抵押及查封信息。

3. 价值时点

二〇一八年十二月十一日（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

本次估价采用成本法、假设开发法进行评估。

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
		成本法 假设开发法
评估价值	总价（万元）	5960 (大写: 伍仟玖佰陆拾万元整)

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。

本报告仅为上海市普陀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

一八年十二月三十一日起至二〇一九年十二月三十日止。



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：二〇一八年十二月三十一日

