

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【委托司法中介机构函（沪高法（2019）委房评第3159号）】，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/T 50899）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13942号案件所涉及的位于江苏省昆山市周庄镇全福路139号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

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，供浦东新区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于昆山市周庄镇全福路139号的商业房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有建设用地使用权及室内固定装修），物业名称为“周庄宾馆”，依据《国有土地使用证存根》（复印件）记载：估价对象房地坐落为昆山市周庄镇全福路139号，权利人为上海东上海国际文化影视（集团）有限公司，地号为1170217003，终止日期20390425，土地权属性质为国有，使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，使用权面积为5771.4平方米；依据《不动产（房屋）产权登记信息查询结果证明》（复印件），房屋幢号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，估价对象有抵押权登记信息（权利人：上海浦东融资担保有限公司；债权数额：30000000.00元；期限从2015/01/21至2016/01/21）。估价对象有查封登记信息（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）。详见附件《不动产（房屋）产权登记信息查询结果证明》复印件。

3. 价值时点

二〇一九年十二月十日（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、收益法进行评估。

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
评估 价值	总价（万元）	7380 (大写：柒仟叁佰捌拾万元整)
	单价（元/m ² ）	7314

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涉执房地产处置司法评估报告全文。

本报告仅为浦东新区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，即二〇一九年十二月十二日起至二〇二〇年十二月十一日止。

上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一九年十二月十二日

