

## 致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书（2020）沪 0101 委鉴第 210 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，对贵院受理的（2020）沪 0101 执 4321 号案件所涉及的位于山西省大同市城区教场街北侧大富翁亚太国际购物广场-1 层商业及大富翁商厦东面附属楼 1 至 5 层综合楼房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

### 1. 估价目的

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

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于山西省大同市城区教场街北侧大富翁亚太国际购物广场-1 层商业及大富翁商厦东面附属楼 1 至 5 层综合楼房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修），所在物业名称为“大富翁亚太国际购物广场及大富翁商厦东面附属楼”，根据《房产登记信息查询情况说明》、《国有土地使用证》（复印件）记载：估价对象权利人为大同市■■■■■■有限公司，土地座落为大同市教场街北侧华林西侧，用途为商业服务业，使用权类型为出让，终止日期为 2042 年 8 月 5 日；房屋登记信息详见下表：

序号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	不动产证号
1	钢筋混凝土结构	-1	7	3920.40	商业服务	同房权证城字第 181579 号
2	钢筋混凝土结构	1-5	5	1190.75	综合楼	同房权证城字第 181577 号
合计				5111.15		

根据《房产抵押信息查询情况说明》、《查询结果》、《房产查封



信息查询情况说明》(复印件)记载,估价对象已登记房产抵押信息(抵押权人:天津银行股份有限公司上海分行;抵押方式:一般抵押;债权数额:39000000元;债权履行起止日:2017-6-13至2018-6-12。)及查封情况(查封机关:上海市黄浦区人民法院。)

### 3. 价值时点

二〇二〇年十二月二十九日(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

本次估价采用比较法、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

估价对象及结果	估价方法	
	比较法	收益法
城区教场街北侧大富翁亚 太国际购物广场-1层 评估价值	总价(万元)	4101 (大写:肆仟壹佰零壹万元整)
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10461
城区教场街北侧大富翁商 厦东面附属楼1至5层 评估价值	总价(万元)	597 (大写:伍佰玖拾柒万元整)
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5014



汇总评估价值	总价(万元)	4698 (大写:肆仟陆佰玖拾捌万元整)
	单价(元/m <sup>2</sup> )	/

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, 提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市黄浦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, 即二〇二一年一月十三日起至二〇二二年一月十二日止。

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: 二〇二一年一月十三日

