



## 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，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对江苏省南京市秦淮区建康路116号201、202室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

江苏省南京市秦淮区建康路116号201、202室商业房地产估价

### 二、估价委托人

上海市高级人民法院

### 三、估价对象

1、名称：估价对象现与建康路116号301室、302室、4层、5层、6层、7层合用作“焕鑫商务宾馆”。

2、坐落：江苏省南京市秦淮区建康路116号201、202室。

3、范围：估价对象为江苏省南京市秦淮区建康路116号201、202室建筑物产权和相应分摊的土地使用权。

### 4、规模：

（1）建筑物规模：江苏省南京市秦淮区建康路116号201室建筑面积为223.68平方米、202室建筑面积为235.99平方米，合计459.67平方米。

（2）土地规模：江苏省南京市秦淮区建康路116号201、202室所在宗地面积为478.48平方米，本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积合计为70.3平方米。

### 5、用途：

（1）房屋用途：商业

（2）土地用途：商业金融用地



6、房地产权利人：陈友毅（25%）、陈锁山（25%）、林孙江（50%）

#### 四、估价目的

为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

#### 五、价值时点

2016年3月18日

#### 六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

#### 七、估价方法

比较法、收益法

#### 八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟零玖拾万零壹仟元整（RMB: 1090.10万元）

具体如下表：

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
建康路116号201室	总价（万元）	伍佰叁拾万零肆仟伍佰元整（RMB: 530.45）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23715
建康路116号202室	总价（万元）	伍佰伍拾玖万陆仟伍佰元整（RMB: 559.65）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23715
汇总评估价值	总值（万元）	壹仟零玖拾万零壹仟元整（RMB: 1090.10）
	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	23715





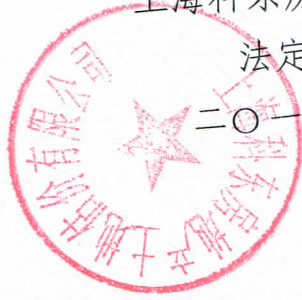
上海科东房地产土地估价有限公司  
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2017 年 4 月 26 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年四月二十七日





## 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，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 301、302 室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 301、302 室商业房地产估价

### 二、估价委托人

上海市高级人民法院

### 三、估价对象

1、名称：估价对象现与建康路 116 号 201 室、202 室、4 层、5 层、6 层、7 层合用作“焕鑫商务宾馆”。

2、坐落：江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 301、302 室。

3、范围：估价对象为江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 301、302 室建筑物产权和相应分摊的土地使用权。

### 4、规模：

（1）建筑物规模：江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 301 室建筑面积为 223.68 平方米、302 室建筑面积为 279.33 平方米，合计 503.01 平方米。

（2）土地规模：江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 301、302 室所在宗地面积为 478.48 平方米，本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积合计为 77.00 平方米。

### 5、用途：

（1）房屋用途：商业

（2）土地用途：商业金融用地

6、房地产权利人：陈友毅（25%）、陈锁山（25%）、林孙江（50%）





#### 四、估价目的

为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

#### 五、价值时点

2016年3月18日

#### 六、价值类型

- 1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。
- 2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的价值。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

#### 七、估价方法

比较法、收益法

#### 八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟零肆拾万零捌仟叁佰元整

(RMB: 1040.83 万元)

具体如下表：

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
建康路 116 号 301 室	总价 (万元)		肆佰陆拾贰万捌仟肆佰元整 (RMB: 462.84)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		20692
建康路 116 号 302 室	总价 (万元)		伍佰柒拾柒万玖仟玖佰元整 (RMB: 577.99)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		20692
汇总评估价值	总值 (万元)		壹仟零肆拾万零捌仟叁佰元整 (RMB: 1040.83)
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )		20692



上海科东房地产土地估价有限公司  
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2017 年 4 月 26 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年四月二十七日







## 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，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 6 层办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 6 层办公房地产估价

### 二、估价委托人

上海市高级人民法院

### 三、估价对象

1、名称：估价对象现与建康路 116 号 201 室、202 室、301 室、302 室、4 层、5 层、7 层合用作“焕鑫商务宾馆”。

2、坐落：江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 6 层。

3、范围：估价对象为江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 6 层建筑物产权和相应分摊的土地使用权。

#### 4、规模：

(1) 建筑物规模：江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 6 层建筑面积为 495.49 平方米。

(2) 土地规模：江苏省南京市秦淮区建康路 116 号 6 层所在宗地面积为 478.48 平方米，本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积为 75.90 平方米。

#### 5、用途：

(1) 房屋用途：办公

(2) 土地用途：商业金融用地

6、房地产权利人：陈友毅（25%）、陈锁山（25%）、林孙江（50%）

### 四、估价目的



为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

### 五、价值时点

2016年3月18日

### 六、价值类型

- 1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。
- 2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

### 七、估价方法

比较法、收益法

### 八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币玖佰叁拾陆万贰仟元整（RMB: 936.20万元）

具体如下表：

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		玖佰叁拾陆万贰仟元整（RMB: 936.20）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		18894

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年4月26日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年四月二十七日





## 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，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对江苏省南京市秦淮区建康路116号7层办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

江苏省南京市秦淮区建康路116号7层办公房地产估价

### 二、估价委托人

上海市高级人民法院

### 三、估价对象

1、名称：估价对象现与建康路116号201室、202室、301室、302室、4层、5层、6层合用作“焕鑫商务宾馆”。

2、坐落：江苏省南京市秦淮区建康路116号7层。

3、范围：估价对象为江苏省南京市秦淮区建康路116号7层建筑物产权和相应分摊的土地使用权。

#### 4、规模：

（1）建筑物规模：江苏省南京市秦淮区建康路116号7层建筑面积为470.44平方米。

（2）土地规模：江苏省南京市秦淮区建康路116号7层所在宗地面积为478.48平方米，本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积为72.00平方米。

#### 5、用途：

（1）房屋用途：办公

（2）土地用途：商业金融用地

6、房地产权利人：陈友毅（25%）、陈锁山（25%）、林孙江（50%）

### 四、估价目的



为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

### 五、价值时点

2016年3月18日

### 六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

### 七、估价方法

比较法、收益法

### 八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币捌佰捌拾捌万捌仟柒佰元整

(RMB: 888.87 万元)

具体如下表：

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)	捌佰捌拾捌万捌仟柒佰元整 (RMB: 888.87)	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	18894	

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年4月26日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年四月二十七日



关于对沪科东房估字（2016）FC0281、0302、0303、0304号  
《江苏省南京市秦淮区建康路116号201、202、301、302室  
商业、6-7层办公房地产》估价报告的延期说明

上海市黄浦区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于江苏省南京市秦淮区建康路116号201、202、301、302室商业、6-7层办公房地产，建筑面积合计1928.61平方米（其中商业合计962.68平方米、办公合计965.93平方米），于价值时点2016年3月18日的市场价值。

估价对象为江苏省南京市秦淮区建康路116号，位于秦淮区夫子庙商圈，建康路以南，平江府路以西，属夫子庙商圈中心位置。所在建筑物北临的建康路为交通次干道，周边主要有中山南路、应天大街、内环东线等交通主干道。附近有166路、30路、31路、4路、40路、44路、7路等公交线路，距轨道交通3号线夫子庙站，交通便捷度高。

估价对象2-7层合用作“焕鑫商务宾馆”，钢混结构，竣工于2003年。所在建筑物供水、排水、供电、供气设施，通讯、网络设施配备完善。建筑物外立面粉刷防水涂料，局部面砖贴面，彩铝窗，玻璃推拉门。底层大厅地面铺设地砖，墙面贴墙砖，顶棚吊顶；公共部位地面铺设地砖，墙面贴墙纸，天棚面粉刷涂料，石膏顶角线；房间内地面铺设地砖，墙面贴墙纸，顶棚吊顶，卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖、天棚面为塑扣板吊顶，配有卫浴设施。

原估价报告应用有效期为壹年，即2016年4月27日至2017



年 4 月 26 日止。现应委托方要求，以 2016 年 3 月 18 日为价值时点，出具此延期说明，原评估报告使用期限延期壹年（即 2017 年 4 月 26 日至 2018 年 4 月 25 日止）。

特此证明

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年四月二十五日

