

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（2017）委房评第 2387 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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）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，对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪 01 执 759 号案件所涉及的位于上海市长宁区淮海西路 678 号 2 层商业房地产市场价格价值进行了估价，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价值，供上海市第一中级人民法院审理案件参考。

2、估价对象

估价对象坐落于上海市长宁区淮海西路 678 号 2 层，依据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海广■■■■■■公司，土地用途为商业，土地使用权取得方式为出让，土地宗地号为长宁区新华路街道 71 街坊 31/3 丘，宗地（丘）面积为 14244.00 平方米；房屋建筑面积为 510.34 平方米，房屋类型为店铺，房屋结构为钢混，总层数为 2 层，竣工日期为 2011 年。

依据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，

经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。估价对象已设置房地产抵押状况信息（①抵押权人：中国民生银行股份有限公司上海分行，登记证明号：长 201205004984，备注：本抵押为最高额抵押、最高债权限额：18400 万元人民币、债权发生期间：2012 年 7 月 3 日至 2015 年 7 月 3 日。根据合同约定，另有其他房地产共同担保；②抵押权人：中国民生银行股份有限公司上海分行，登记证明号：长 201405002471，备注：本抵押为余额抵押、最高额抵押、最高债权限额：1705 万元人民币、债权发生期间：2014 年 2 月 25 日至 2017 年 2 月 25 日。根据合同约定，另有其他房地产共同担保）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制方式：正式查封，限制人：上海市第一中级人民法院，登记证明号：长 201505004477）。

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》复印件记载，估价对象已出租（出租人：上海广[REDACTED]公司；承租人：上海蒂凡纳餐饮管理有限公司；租赁期限：2014-10-25 至 2020-10-24 止）。

3、价值时点

二〇一七年十月九日（实地查勘之日）

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（含租约）的评估结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		3304 (大写:人民币叁仟叁佰零肆万元整)
	单价（元/m ² ）		64741

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。

本报告仅供上海市第一中级人民法院提供价格参考。

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，即二〇一七年十月二十日起至二〇一八年十月十九日止。



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：二〇一七年十月二十日