



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2018)委房评第 2789 号]的委托，我对浦东新区人民法院受理的(2015)浦执字第 18824 号一案所涉标的物“上海市静安区天目中路 428 号 452 室、455 室、457 室、458 室、459 室、461 室、463 室、465 室、467 室、469 室”(以下简称“估价对象”)商业房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市静安区天目中路 428 号 452 室、455 室、457 室、458 室、459 室、461 室、463 室、465 室、467 室、469 室共十套商业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积合计为 313.58 平方米，房屋类型均为商场，房屋权利人均为上海■■■■有限公司。

三、价值时点：2018 年 10 月 24 日。

四、价值类型：房地产交易过程中相关税费由买受人承担的房地产市场价格。所谓市场价格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；本报告中由买受人承担的卖方税费包括土地增值税、增值税及附加、个人所得税。

五、估价方法：比较法和收益法。



六、估价结果：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如下：

完全产权下的房地产市场价格：

RMB 10,600,000 元（大写为人民币壹仟零陆拾万元整）

相关税费由买受人承担的房地产市场价格：

RMB 9,889,200 元（大写为人民币玖佰捌拾捌万玖仟贰佰元整）

详见《估价结果明细表》

七、特别提示

1 本报告中估算的由买受人承担的卖方税费均为估值，是以价值时点的房地产市场价格作为成交价格进行测算，实际应缴纳税费金额以相关部门核定为准。在此提请报告使用者注意。

2 经估价师实地查勘，估价对象现状已出租。由于估价委托人未能提供相关租赁合同等资料，经向估价委托人确认，本次评估不考虑租约状况对房地产价值的影响。

3 经估价师实地查勘，估价对象部分单元已与相邻室号打通使用，本次评估结果未考虑恢复现状所需费用。

4 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

5 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：[Signature]

2018年11月20日

表1: 估价结果明细表

序号	房地产坐落	房地产权证号	房屋类型	所在楼层	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/m ²)	原始购入价 (万元)	增值税及附加 (万元)	土地增值税 (万元)	相关税费由买受人承担的房地产市场价值 (万元)
1	天目中路428号452室	闸 2010008337	商场	4	31.66	107	33797	69.65	2.01	0.63	104.36
2	天目中路428号455室	闸 2010008315	商场	4	23.33	80	34291	51.33	1.55	0.79	77.66
3	天目中路428号457室	闸 2010008313	商场	4	26.14	90	34430	57.51	1.75	0.99	87.26
4	天目中路428号458室	闸 2010009021	商场	4	19.19	66	34393	38	1.5	2.52	61.98
5	天目中路428号459室	闸 2010008342	商场	4	24.37	83	34058	53.61	1.58	0.67	80.75
6	天目中路428号461室	闸 2010008301	商场	4	27.32	94	34407	60.1	1.82	1.02	91.16
7	天目中路428号463室	闸 2010009024	商场	4	27.32	94	34407	60.1	1.82	1.02	91.16
8	天目中路428号465室	闸 2010008335	商场	4	42.96	143	33287	66.16	4.14	12.41	126.45
9	天目中路428号467室	闸 2010008307	商场	4	49.78	165	33146	76.66	4.76	14.18	146.06
10	天目中路428号469室	闸 2010008349	商场	4	41.51	138	33245	63.93	3.99	11.93	122.08
	合计				313.58	1060					988.92