

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，根据贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第1864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，对闵行区人民法院受理的（2016）沪0112执11607号案件所涉及的位于上海市松江区荣乐中路12弄110号110室1-3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

受上海市高级人民法院委托，评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供闵行区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松江区荣乐中路12弄110号110室，根据《上海市不动产登记簿》记载：估价对象权利人为上海■■■■有限公司，土地权属性质为国有，取得方式为转让，用途为商业、娱乐，宗地（丘）面积为122346.00平方米，土地宗地号为松江区岳阳街道5街坊3丘；房屋幢号12弄110，部位为1~3层，建筑面积为449.52平方米，房屋类型为店铺，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，总层数为3层，竣工日期为2004年。

根据《上海市不动产登记簿》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。估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：江苏银行股份有限公司上海闵行支行，登记证明号：松 201417004654，最高债权限额 500 万元，债权发生期间 2013-11-27 至 2016-11-26）；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：闵行法院）。详见附件《上海市房地产登记簿》复印件。

根据当事人提供的《房地产租赁合同》复印件，估价对象于价值时点已出租，承租人：■■■■■，面积：449.52 平方米，租期 2015 年 2 月 15 日至 2025 年 11 月 14 日，押金为 60000.00 元。每年租金如下：2015 年 2 月 15 日至 2016 年 11 月 14 日，年租金人民币 380000.00 元；2016 年 11 月 15 日至 2018 年 11 月 14 日，年租金人民币 399000.00 元；2018 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日，年租金人民币 418950.00 元；2020 年 11 月 15 日至 2023 年 11 月 14 日，年租金人民币 429424.00 元；2023 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 14 日，年租金人民币 440160.00 元。

3、价值时点

二〇一七年八月十七日（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	收益法、成本法
评估价值	总价（万元）		627 (大写：人民币陆佰贰拾柒万元整)
	单价（元/m ² ）		13948

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。

本报告仅为闵行区人民法院办案提供价格参考。

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，即二〇一七年八月二十九日起至二〇一八年八月二十八日止。

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：二〇一七年八月二十九日