

## 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（2019）委房评第 586 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，对松江区人民法院受理的（2013）松执字第 2880 号案件所涉及的位于上海市松江区西林北路 1761 弄 8 号 1-2 层商业房地产市场价值进行了估价，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值，供松江区人民法院审理案件参考。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市松江区西林北路 1761 弄 8 号 1-2 层商业房地产（其财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权及室内固定装修），物业名称为“西林北路 1761 弄 8 号店铺”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为雷 [ ]、王 [ ]，土地宗地号为松江区方松街道 6 街坊 94/3 丘，使用期限为 2003-11-16 至 2043-11-15 止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商业用地，宗地（丘）面积为 9928.00 平方米；房屋幢号为 8 号，部位为 1-2 层，建筑面积为 188.01 平方米，房屋类型为店铺，房屋结构为钢混，竣工日期为 2005 年，房屋用途为店铺，总层数为 3 层。

依据《上海市不动产登记簿》（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、文件 5 类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（抵押权人：中国民生银行股份有限公司上海分行，宁波银行股份有限公司上海松江支行）、房地产权利

限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：松江法院、宝山法院（委托松江法院送达））及文件登记信息（文件名称：承诺书；登记证明号：（文件）2004005516）。

根据委托方提供的《商铺租赁合同》，估价对象于价值时点已设置租赁信息，承租人：曹■■■■，租期 2011.6.11 起至 2021.5.31 止。

### 3. 价值时点

二〇一九年三月七日（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
评估价值	总价（万元）	437 (大写：肆佰叁拾柒万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23243

### 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。

本报告仅为松江区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一九年三月十四日起至二〇二〇年三月十三日止。

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	17
八、估价依据	18
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
附件	24
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价所依据的其他文件资料	
6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	
8、司法评估信息表	
9、专业帮助情况和相关专业意见（本次评估没有专业帮助，未依据相关专业意见）	

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：二〇一九年三月十四日