

## 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【委托司法鉴定函（沪高法（2018）委房评第2833号）】，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》、《房地产估价基本术语标准》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（2018）沪01执762号案件所涉及的位于上海市松江区乐都西路761-819（单号）、825弄《荣丰休闲购物中心》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

估价对象为坐落于乐都西路761-819（单号），825弄、乐都西路825弄商业房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的土地使用权），所在物业名称为《荣丰休闲购物中心》，房地产权证号为松2010024379、松2008008477，估价对象权利人为上海荣腾置业有限公司，土地宗地号为松江区永丰街道4街坊39/6丘，土地使用期限为2004-6-9至2044-6-8止，土地用途为居住、商业用地，使用权取得方式为出让，宗地（丘）面积为68169.00平方米，独用面积为68169平方米；房屋总计215个单元，总建筑面积78470.2平方米（其中店铺建筑面积共计66369.81平方米、地下车库面积共计12100.39平方米），房屋结构为钢混，房屋类型为店铺及其他，竣工日期为2009年、2007年，总层数为3-6层。（详见估价结果汇总一览表）

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4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：五矿国际信托有限公司、抵押登记证明号：松201117022595、债权数额：200000000元、债务履行期限：2011-7-5至2013-7-31；抵押权人：五矿国际信托有限公司、抵

押登记证明号：松 201117020229、债权数额：200000000 元、债务履行期限：2011 年-6-14 至 2013-7-15) 及房地产权利限制状况信息(限制类型：司法限制、限制文件编号：201325640808、登记证明号：松 201317026933、限制人：第一中级人民法院)。

根据估价委托人提供的《包租协议》及《补充协议》，估价对象部分单元(64466 平方米)于 2017 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日出租给上海天藤投资有限公司，至价值时点年租金为 1691.2 万元，合同约定每 2 年租金递增 8%。

### 3. 价值时点

二〇一八年十一月三十日(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、标准价调整法、成本法进行评估。

### 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、标准价调整法、成本法
	乐都西路 825 弄 37 号 1 层 (店铺标准房屋)	总价(万元)
	单价(元/m <sup>2</sup> )	25042
汇总评估价值	总值(万元)	<b>105740</b> (大写：壹拾亿伍仟柒佰肆拾万元整)
考虑租约影响后的价值	总值(万元)	<b>90096</b> (大写：玖亿零玖拾陆万元整)

详见估价结果汇总表

### 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，提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市第一中级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，即二〇一九年三月三十日起至二〇二〇年三月二十九日止。

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：二〇一九年三月三十日