

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(2015)委房评第 122 号]，我公司于 2015 年对上海市杨浦区人民法院受理的(2015)杨执字第 3 号一案所涉标的物“上海市普陀区兰溪路 201 号”房地产(包含总建筑面积为 33561.25 平方米的房屋所有权及相应土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值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》的要求进行了评估并出具估价报告。

现根据《上海市杨浦区人民法院公函》的要求，因估价委托人案件执行需要，需重新评估，故估价人员重新进行了现场查勘并出具本估价报告。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

(一) 估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

(二) 估价对象

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象房地产权利人为第一

酒市市场有限公司，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 11212.00 平方米，使用期限为 2009-2-16 至 2049-2-15 止；总建筑面积 33561.25 平方米，1 幢建筑面积 33508.55 平方米，房屋类型为商场，用途为商业，总层数为 6 层（地下一层为汽车库、自行车库等），竣工于 2008 年；2 幢建筑面积 52.70 平方米，房屋类型为其他，用途为特种用途，总层数为 1 层，竣工于 2008 年。

（三）价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 3 月 18 日。

（四）价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价格。所谓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。

（五）估价方法

本次估价采用比较法和成本法。

（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为：

房地产总价：608,380,000 元，

（大写：人民币陆亿零捌佰叁拾捌万元整），

折合建筑面积单价：18127 元/平方米。

（七）特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司



2016年4月25日