

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(2017)委房评第484号]的委托，我公司对长宁区人民法院受理的(2017)沪0105执339号一案所涉标的物“上海市黄浦区福佑路427号1层67室等4套商业房地产”（以下简称“估价对象”）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：**估价对象为上海市黄浦区福佑路427号1层67室、1层68室、地下1层32室、地下1层33室，共4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35.02平方米，房屋类型均为商场，权利人均为林慧芬。

三、**价值时点：**2017年4月10日。

四、**价值类型：**房地产市场价值。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：**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：

总价：RMB 3,300,000元

(大写：人民币叁佰叁拾万元整)，明细如下表（详见下页）：

表 1: 估价对象结果明细表

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	黄浦区福佑路 427 号 1 层 67 室	6.48	92	141975
2	黄浦区福佑路 427 号 1 层 68 室	6.48	92	141975
3	黄浦区福佑路 427 号 地下 1 层 32 室	11.03	73	66183
4	黄浦区福佑路 427 号 地下 1 层 33 室	11.03	73	66183
合计	——	35.02	330	——

七、特别提示

1 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。

2 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: 华丁印光
2017 年 4 月 23 日

