

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室房地产价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

### 一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪 01 执 1443 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

### 二、估价对象

估价对象为上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室房地产，权利人均为上海 ■■ 企业发展有限公司，土地用途为综合，房屋类型均为商场。建筑面积共计为 2953.32 平方米。各室建筑面积、房屋类型请见下表：

序号	房屋地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋类型
1	中山西路 930 号 101 室	900.26	商场
2	中山西路 930 号 201 室	1012.82	商场
3	中山西路 930 号 301 室	1040.24	商场
合计		2953.32	

### 三、价值时点

2017 年 12 月 13 日。

### 四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2017 年 12 月 13 日的市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

### 六、估价结果

上海市长宁区中山西路 930 号 101、201、301 室于价值时点（2017 年 12 月 13 日）的市场价值为：

平均单位价格：每平方米人民币叁万陆仟玖佰叁拾陆元  
（RMB 36,936 元/平方米）

总 价 格：人民币壹亿零玖佰零捌万肆仟元  
（RMB 109,084,000 元）

七、特别提示  
无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一八年一月五日