

## 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2156号]的委托，我对闵行区人民法院受理的(2017)沪0112执恢260号一案所涉标的物“上海市闵行区龙茗路1300弄58号401室商业、81号地下1层车位115-127共13个车位”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，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：上海市闵行区龙茗路1300弄58号401室商业、81号地下1层车位115-127共13个车位房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，权利人均为上海■■■■实业有限公司，房屋建筑面积合计为2373.18平方米，其中龙茗路1300弄58号401室房屋建筑面积为1796.89平方米，房屋类型为商场；龙茗路1300弄2号81号地下1层车位115-127共13个车位建筑面积均为44.33平方米，房屋类型均为其他。根据《物业租赁合同》资料记载，至估价师现场查勘期，估价对象中的商业房地产已分割出租，本次评估已考虑现状租约的影响。

三、价值时点：2017年9月5日。

四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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(考虑租约限制)(见下页)：

总价：RMB 53,770,000元（大写为人民币伍仟叁佰柒拾柒万元整）

表1：估价结果明细表

序号	部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋 类型	总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	龙茗路1300弄58号401室	1796.89	商场	5117	28477
小计		1796.89		5117	
2	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)115	44.33	其他	20	——
3	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)116	44.33	其他	20	——
4	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)117	44.33	其他	20	——
5	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)118	44.33	其他	20	——
6	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)119	44.33	其他	20	——
7	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)120	44.33	其他	20	——
8	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)121	44.33	其他	20	——
9	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)122	44.33	其他	20	——
10	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)123	44.33	其他	20	——
11	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)124	44.33	其他	20	——
12	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)125	44.33	其他	20	——
13	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)126	44.33	其他	20	——
14	龙茗路1300弄81号地下1层车位(人防)127	44.33	其他	20	——
小计		576.29		260	
合计		2373.18		5377	

## 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9月26日