



## 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（2014）委房评第 2468 号]的委托，我对黄浦区人民法院受理的（2014）黄浦执字第 40 号一案所涉标的物“上海市普陀区长寿路 962、988 号 3 层商业房地产及 4 号地下车库二层 49-63 号车位”（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：估价对象为上海市普陀区长寿路 962、988 号 3 层商业房地产及 4 号地下车库二层 49-63 号车位，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 有限公司，建筑面积合计为 4416.34 平方米，其中商业房地产建筑面积为 3602.59 平方米；车位共 15 个，单个建筑面积均为 54.25 平方米。

三、价值时点：2017 年 10 月 31 月。

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 117,710,000 元

(大写为人民币壹亿壹仟柒佰柒拾壹万元整)

其中：① 长寿路 962、988 号 3 层商业房地产

RMB 112,760,000元 (大写为人民币壹亿壹仟贰佰柒拾陆万元整)

折合建筑面积单价为 31,300 元/平方米

② 长寿路 998 弄 4 号地下车库二层 49-63 号车位

RMB 330,000 元/个

车位共 15 个，合计为 RMB 4,950,000 元

(大写为人民币肆佰玖拾伍万元整)

### 七、特别提示

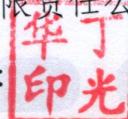
1 2014 年 10 月 20 日，受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2014)委房评第 2468 号]的委托，我公司对上海市黄浦区人民法院所受理的(2014)黄浦执字第 40 号一案所涉标的物“上海市普陀区长寿路 962、988 号 3 层及 998 弄 4 号地下车库二层 49-63 号车位”进行了评估，并于 2014 年 11 月 11 日出具相关评估报告[报告编号：浦新估字(2014)第 B0306 号]，报告使用期限至 2015 年 11 月 10 日。2017 年 10 月 16 日，我公司接到估价委托人的通知，由于原评估报告已超过使用期限，故需对估价对象进行重新评估。

2 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。

3 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：



2017 年 11 月 13 日