

致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

受贵方的委托，我对上海市静安区人民法院受理的（2015）静执字第430号一案所涉标的物，林娟娟、林名望拥有的松江区谷阳北路1425弄205号1-2层、188号1-2层商业房地产进行了出租人权益价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：松江区谷阳北路1425弄205号1-2层、188号1-2层

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修。

所在物业名称：松江商业广场；

建筑面积合计：340.27平方米（其中205号1-2层建筑面积207.55平方米，188号1-2层建筑面积132.72平方米）；

土地用途：商业用地；房屋用途：店铺；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2020年8月5日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

总价：人民币叁佰伍拾万伍仟元整（RMB350.5万元）

折合地上建筑面积平均单价：人民币壹万零叁佰元整（RMB10300元/平方米）

估价结果具体明细详见下表：

房地产坐落	建筑面积（平方米）	类型	总价（万元）
谷阳北路 1425 弄 205 号 1-2 层	207.55	店铺	213.80
谷阳北路 1425 弄 188 号 1-2 层	132.72	店铺	136.70
合计	340.27		350.50

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：龙浩

2020年8月24日

上海国城土地房地产估价有限公司