

## 一、致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托

所涉标的

物上海市嘉定区方陆路88弄（新世界精品广场）3号106室等（共计18套）商业房地产的市场价值进行了评估。房地产权利人为上海国际机电五金交易中心有限公司，房屋建筑面积共1147.46平方米，房屋类型店铺，用途店铺，房屋结构钢混，总层数5层，竣工日期2014年。土地权属性质国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途商业，宗地（丘）面积43978平方米，土地使用期限2003-9-3至2043-9-3止。估价目的为法院依法执行案件提供价值参考。价值时点为《委托司法鉴定函》出具之日2015年7月27日。

我公司房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值人民币4208.15万元，大写：人民币肆仟贰佰零捌万壹仟伍佰元整，房地产折合单价为人民币35831元/m<sup>2</sup>。

序号	部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价取整 (万元)
1	嘉定区方陆路88弄3号106室	81.04	35418	287.03
2	嘉定区方陆路88弄3号107室	81.04	35418	287.03
3	嘉定区方陆路88弄3号108室	56.22	36119	203.06
4	嘉定区方陆路88弄4号105室	57.68	36119	208.33
5	嘉定区方陆路88弄4号106室	57.68	36119	208.33
6	嘉定区方陆路88弄4号109室	57.68	36119	208.33
7	嘉定区方陆路88弄4号111室	57.68	36119	208.33
8	嘉定区方陆路88弄4号121室	75.20	35418	266.34
9	嘉定区方陆路88弄5号108室	48.19	36470	175.75
10	嘉定区方陆路88弄5号109室	48.19	36470	175.75
11	嘉定区方陆路88弄5号110室	48.19	36470	175.75
12	嘉定区方陆路88弄7号107室	57.68	36119	208.33



序号	部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价取整 (万元)
13	嘉定区方陆路88弄9号115室	82.11	35418	290.82
14	嘉定区方陆路88弄9号116室	83.93	35418	297.26
15	嘉定区方陆路88弄9号121室	75.02	35418	265.71
16	嘉定区方陆路88弄9号135室	59.5	36119	214.91
17	嘉定区方陆路88弄10号106室	69.54	36126	251.22
18	嘉定区方陆路88弄10号117室	77.89	35418	275.87
	总计:	1174.46	35831	4208.15

本估价报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即二〇一五年八月十六日至二〇一六年八月十五日。

承 函

上海富申房地产估价有限公司

