

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对上海市嘉定区泰云路 255 弄 19 号 1 层、31 号 1 层、32 号 1 层、38 号 1 层、39 号 1 层、40 号 1 层、41 号 1 层、42 号 1 层、43 号 1 层、45 号 1 层、46 号 1 层、47 号 1 层商业房地产进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，供静安区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市嘉定区泰云路 255 弄 19 号 1 层、31 号 1 层、32 号 1 层、38 号 1 层、39 号 1 层、40 号 1 层、41 号 1 层、42 号 1 层、43 号 1 层、45 号 1 层、46 号 1 层、47 号 1 层，依据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为：

，建筑面积合计为 795.38 平方米，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业，房屋类型为店铺，房屋结构为钢混，总层数为 7 层，竣工日期为 2012 年。

3. 价值时点

二〇一五年九月二十二日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

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假设无任何权利限制条件下的评估结果为：

估价对象房地产市场价值为：

人民币壹仟叁佰柒拾伍万元整（RMB: 1375 万元）

编号	房产坐落	建筑面积 (平方米)	总价 (万元, 取整)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	泰云路 255 弄 19 号 1 层	89.17	161	18055
2	泰云路 255 弄 31 号 1 层	57.71	99	17155
3	泰云路 255 弄 32 号 1 层	46.67	80	17142
4	泰云路 255 弄 38 号 1 层	65.53	113	17244
5	泰云路 255 弄 39 号 1 层	65.83	113	17165
6	泰云路 255 弄 40 号 1 层	65.83	113	17165
7	泰云路 255 弄 41 号 1 层	65.83	113	17165
8	泰云路 255 弄 42 号 2 层	65.53	113	17244
9	泰云路 255 弄 43 号 2 层	66.14	114	17236
10	泰云路 255 弄 45 号 3 层	65.83	113	17165
11	泰云路 255 弄 46 号 1 层	65.83	113	17165
12	泰云路 255 弄 47 号 1 层	75.48	130	17223
	合 计	795.38	1375	/

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文；

本估价报告仅为静安区人民法院审理案件提供价格参考。

本估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即自二〇一五年九月二十四日起至二〇一六年九月二十三日止。



上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：胡耀清

二〇一五年九月二十四日

