

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[]，对上海市闸北区人民法院受理的[]一案所涉标的物上海市闸北区恒通路 360 号(一天下大厦) A201、B201、C201 室商业房地产的市场价值进行了评估。房地产权利人为曹仙增，建筑面积共计 2002.83 平方米，其中上海市闸北区恒通路 360 号 A201(建筑面积 603.62 平方米)、B201(建筑面积 741.89 平方米)、C201(建筑面积 657.32 平方米)。房屋类型商场，层数 2 层/27 层，用途商业，房屋结构钢混，竣工日期 2003 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转让，土地用途办公，共用面积 3850.0 平方米，土地使用期限 1997-9-16 至 2047-9-15 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 8 月 10 日。

我公司注册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为人民币 5734.81 万元，大写：人民币伍仟柒佰叁拾肆万捌仟壹佰元整，房地产折合平均单价为人民币 28634 元/m²。

序号	部位	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	闸北区恒通路 360 号 A201	603.62	28752	1735.53
2	闸北区恒通路 360 号 B201	741.89	28177	2090.42
3	闸北区恒通路 360 号 C201	657.32	29040	1908.86
	合计:	2002.83	28634	5734.81