

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为嘉定区曹安公路2300弄249号201、203、205室，288号149、153、167、168、169室等八套商业房地产。所在市场为“新世界休闲生活广场”，处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为上海联鼎房地产有限公司，土地权属性质为国有建用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为商业。宗地号为嘉定区江桥镇勤丰村58/1丘，估价对象所属宗地(丘)面积为46823.0平方米，土地使用期限自2005年10月27日至2045年10月26日止。

估价对象房屋为钢混结构，249号所在建筑物总高2层，288号建筑物总高4层，竣工于2012年。房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积合计为580.35平方米(其中：249号201室建筑面积为158.02平方米，203、205室建筑面积均为132.26平方米，288号149、153室建筑面积均

为 36.56 平方米, 167、168、169 室建筑面积均为 28.23 平方米)。

根据《上海市不动产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被浦东新区人民法院、金山区人民法院、松江区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 中国建设银行股份有限公司上海金山石化支行)。除此之外, 估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点, 即: 2017 年 3 月 20 日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

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

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:

(币种: 人民币)

房地产价值总价: 1343 万元

大写金额: 壹仟叁佰肆拾叁万元整

详见下表:

序号	地址	用途	建筑面积 (m ²)	取整 (万元)	折合单价 (元/m ²)
1	曹安公路 2300 弄 249 号 201 室	店铺	158.02	324	20504
2	曹安公路 2300 弄 249 号 203 室	店铺	132.26	279	21095
3	曹安公路 2300 弄 249 号 205 室	店铺	132.26	279	21095
4	曹安公路 2300 弄 288 号 149 室	店铺	36.56	109	29814
5	曹安公路 2300 弄 288 号 153 室	店铺	36.56	109	29814
6	曹安公路 2300 弄 288 号 167 室	店铺	28.23	81	28693
7	曹安公路 2300 弄 288 号 168 室	店铺	28.23	81	28693
8	曹安公路 2300 弄 288 号 169 室	店铺	28.23	81	28693
			580.35	1343	

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本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2017年6月5日起至2018年6月4日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 袁东华

致函日期: 二〇一七年六月五日

