

上海市嘉定区
曹安路 1600 号 1283 室、1284 室
商业房地产估价报告





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，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市嘉定区曹安路1600号1283室、1284室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市嘉定区曹安路1600号1283室、1284室商业房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院。

（三）估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“上海市轻纺市场”。

2、坐落：上海市嘉定区曹安路1600号“上海市轻纺市场”。

3、范围：估价对象为上海市嘉定区曹安路1600号1283室、1284室房屋建筑物产权和嘉定区真新新村街道4街坊2/2丘中估价对象所相应分摊的土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市嘉定区曹安路1600号1283室、1284室商业房地产建筑面积合计74.42平方米，具体分套面积如下表所示：

地址	室号部位	建筑面积 (m ²)
嘉定区曹安路1600号	1283室	37.21
	1284室	37.21

（2）土地规模：嘉定区真新新村街道4街坊2/2丘的宗地（丘）面积为15405.00平方米，本次评估相应分摊土地使用权面积。

5、用途：

（1）房屋用途：商业。

（2）土地用途：商业。



6、房地产权利人：李

(四) 估价目的：为估价委托人进行司法执行[案号：(2015)徐执字第4603号]确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

(五) 价值时点：2017年2月27日

(六) 价值类型：

(1) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(2) 价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有转让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。本次估价结果包含室内固定装修价值。

(七) 估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

(八) 估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法、标准价调整法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象于价值时点的市场价值为人民币壹佰玖拾捌万玖仟元整 (RMB: 198.90 万元)

具体如下表：

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	收益法、标准价调整法
曹安路1600号1283室	总价(万元)	99.45	
	单价(元/m ²)	26727	
曹安路1600号1284室	总价(万元)	99.45	
	单价(元/m ²)	26727	
汇总评估价值	总值(万元)	198.90	
	大写	壹佰玖拾捌万玖仟元整	

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2018年3月28日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。



3、估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

宗地名称或坐落：估价对象位于嘉定区曹安路 1600 号“上海市轻纺市场”，宗地号为嘉定区真新新村街道 4 街坊 2/2 丘。

宗地形状：宗地形状较规则。

宗地四至：东至玄锦公寓，南至曹安公路，西至新郁路，北至鼎秀园；地处于中外环线间。

土地用途：商业。

土地面积：嘉定区真新新村街道 4 街坊 2/2 丘的土地面积为 15405.00 平方米，本次评估相应分摊土地使用权面积。

土地使用权取得方式：转让。

土地使用期限：1999-9-10 至 2039-9-9 止

地形地势：估价对象所在的嘉定区属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，地势平坦。地基承载：8-10 吨/平方米。

开发程度：土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、给水、排雨水、排污水、通气），红线内已建有上海市轻纺市场。

(2) 建筑物基本状况

所在物业名称及概况：估价对象所在物业名称为“上海市轻纺市场”。上海市轻纺市场成立于 1994 年底，是唯一经上海市人民政府批准建立，面向全国、辐射海外的全国性轻纺商品专业市场，是目前国家内贸部命名的“商品交易市场检测点”。目前，整个市场占地 70 多亩，配套用地 60 多亩，现有建筑面积 12 万平方米，设有营业房 4,000 余间。

规模：建筑物规模：上海市嘉定区曹安路 1600 号 1283 室、1284 室商业房地产建筑面积合计 74.42 平方米，具体分套面积如下表所示：

地址	室号部位	建筑面积 (m ²)
嘉定区曹安路 1600 号	1283 室	37.21
	1284 室	37.21

房屋类型：商场。

层数：估价对象所在建筑物总楼层为 4 层，估价对象位于 1 层。



外立面



周围环境



大厦人口



内景



内景



内景

估价对象及周边环境现场图片资料