

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2018）委房评第 2114 号】的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对嘉定区人民法院受理的（2017）沪 0114 执 708 号案件所涉及的位于上海市嘉定区曹安公路 2098 号 126、127、128 室商业房地产市场价值进行了估价，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，供嘉定区人民法院审理案件参考。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市嘉定区曹安公路 2098 号 126、127、128 室商业房地产（包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及室内固定装修），物业名称为“欧沪国际商业广场”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海志展房地产有限公司，土地宗地号为嘉定区江桥镇 1 街坊 35 丘，使用期限（商业 40 年，自 2005 年 10 月 27 日至 2045 年 10 月 26 日；办公，自 2005 年 10 月 27 日至 2055 年 10 月 26 日），土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，宗地（丘）面积为 22383.00 平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	总层 数	竣工 日期	房地产权证号
1	曹安公路 2098 号 126 室	29.62	店铺	钢混	店铺	3	2009 年	嘉 2010006962
2	曹安公路 2098 号 127 室	43.55	店铺	钢混	店铺	3	2009 年	
3	曹安公路 2098 号 128 室	39.41	店铺	钢混	店铺	3	2009 年	
合计		112.58						

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已登记房地

产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市嘉定区人民法院）。

### 3. 价值时点

二〇一八年九月六日（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、收益法、标准价调整法进行评估。

### 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。

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的估价结果为：

### 估价结果汇总表

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	
曹安公路 2098 号 126 室 评估价值（标准房屋）	总价（万元）	119
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	40176
曹安公路 2098 号 127 室 评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	175
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	40184
曹安公路 2098 号 128 室 评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	158
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	40091
汇总评估价值	总值（万元）	452 (大写:肆佰伍拾贰万元整)
	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	40149

### 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。



本报告仅为上海市嘉定区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一八年九月十七日起至二〇一九年九月十六日止。



上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一八年九月十七日