

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对江苏省淮安市亿丰时代广场大商业4楼2区98套商业用房房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因金山区人民法院受理的（2018）沪0116执642号一案，上海市高级人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为江苏省淮安市经济技术开发区迎宾大道1号21幢亿丰时代广场大商业4楼2区98套商业用房，根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》记载，本次涉及评估的标的物共有98套，估价对象的房屋用途均为商业，土地用途为批发零售用地，权利人均均为周■■■，建筑面积共计为1489.75平方米。各室建筑面积、房屋类型请见下表：

坐落：经济技术开发区迎宾大道1号21幢

序号	部位	建筑面积	房屋用途
1	4-2-1	19.39	商业
2	4-2-2	18.00	商业
3	4-2-3	18.00	商业
4	4-2-5	18.00	商业
5	4-2-6	18.00	商业
6	4-2-7	22.13	商业
7	4-2-8	23.51	商业
8	4-2-9	16.98	商业
9	4-2-10	15.92	商业
10	4-2-12	15.92	商业
11	4-2-13	20.11	商业
12	4-2-14	20.11	商业
13	4-2-15	12.66	商业
14	4-2-16	12.66	商业
15	4-2-17	12.66	商业

16	4-2-22	12.66	商业
17	4-2-23	20.59	商业
18	4-2-24	19.53	商业
19	4-2-25	14.29	商业
20	4-2-26	13.78	商业
21	4-2-27	13.53	商业
22	4-2-28	13.05	商业
23	4-2-29	11.86	商业
24	4-2-30	13.05	商业
25	4-2-31	11.86	商业
26	4-2-32	13.05	商业
27	4-2-33	13.55	商业
28	4-2-40	13.55	商业
29	4-2-41	13.55	商业
30	4-2-42	13.55	商业
31	4-2-43	12.11	商业
32	4-2-44	12.11	商业
33	4-2-45	12.11	商业
34	4-2-46	13.55	商业
35	4-2-48	13.55	商业
36	4-2-51	8.88	商业
37	4-2-52	10.41	商业
38	4-2-54	13.33	商业
39	4-2-55	14.84	商业
40	4-2-57	14.86	商业
41	4-2-58	16.37	商业
42	4-2-60	19.38	商业
43	4-2-62	22.29	商业
44	4-2-63	22.29	商业
45	4-2-64	22.29	商业
46	4-2-65	17.84	商业
47	4-2-66	14.94	商业
48	4-2-67	14.94	商业
49	4-2-68	14.25	商业
50	4-2-84	16.51	商业
51	4-2-85	13.20	商业
52	4-2-176	12.29	商业
53	4-2-181	11.83	商业
54	4-2-183	14.84	商业
55	4-2-192	22.29	商业
56	4-2-193	17.84	商业
57	4-2-194	14.25	商业
58	4-2-195	14.94	商业
59	4-2-196	14.94	商业
60	4-2-197	13.55	商业
61	4-2-198	13.55	商业

62	4-2-199	12.11	商业
63	4-2-209	12.11	商业
64	4-2-210	13.55	商业
65	4-2-211	13.55	商业
66	4-2-212	13.55	商业
67	4-2-213	20.02	商业
68	4-2-214	20.02	商业
69	4-2-215	20.02	商业
70	4-2-217	19.46	商业
71	4-2-218	15.66	商业
72	4-2-219	10.58	商业
73	4-2-220	10.58	商业
74	4-2-221	10.58	商业
75	4-2-222	10.58	商业
76	4-2-223	10.63	商业
77	4-2-225	10.58	商业
78	4-2-226	10.58	商业
79	4-2-227	10.58	商业
80	4-2-228	10.63	商业
81	4-2-230	18.25	商业
82	4-2-231	18.25	商业
83	4-2-232	18.25	商业
84	4-2-233	18.25	商业
85	4-2-234	18.25	商业
86	4-2-235	18.57	商业
87	4-2-236	21.47	商业
88	4-2-237	12.39	商业
89	4-2-238	20.59	商业
90	4-2-239	19.53	商业
91	4-2-240	11.86	商业
92	4-2-241	13.05	商业
93	4-2-242	12.10	商业
94	4-2-243	13.05	商业
95	4-2-244	13.53	商业
96	4-2-245	13.05	商业
97	4-2-246	14.29	商业
98	4-2-247	13.78	商业
合计		1489.75	

注：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》记载，本次涉及评估的标的物共有 98 套，通过估价师实地查勘，各套商业用房为虚拟分割，各室号具体位置现场未标明，经估价委托人确认，对估价对象进行整体评估。

三、价值时点

2018年7月3日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2018年7月3日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

江苏省淮安市亿丰时代广场大商业4楼2区98套商业用房房地产于价值时点2018年7月3日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币捌仟叁佰贰拾元

(RMB 8,320元/平方米)

总价格：人民币壹仟贰佰叁拾玖万肆仟柒佰元

(RMB 12,394,700元)

七、特别提示

根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》记载，本次涉及评估的标的物共有98套，通过估价师实地查勘，各套商业用房为虚拟分割，各室号具体位置现场未标明，经估价委托人确认，对估价对象进行整体评估。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一八年七月十九日