

## 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 1899 号 1310、1311 室商业房地产。所在物业名称为“曹安国际商城”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为余■，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，宗地号为嘉定区真新新村街道 3 街坊 57 丘，所属宗地(丘)面积为 23204.00 平方米，土地使用期限自 2005 年 8 月 18 日至 2045 年 8 月 17 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 9 层，竣工于 2008 年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积合计为 35.78 平方米（其中 1310 室建筑面积为 17.84 平方米；1311 室建筑面积为 17.94 平方米）。估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被浙江省平阳县人民法院、上海市嘉定区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：袁■、吴■）。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年2月25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：

房地产总价：人民币 壹佰壹拾贰万元整；

(RMB1,120,000 元)

地 址	房屋用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )
曹安公路 1899 号 1310 室	商业	17.84	56	31390
曹安公路 1899 号 1311 室	商业	17.94	56	31215
合计		35.78	112	

### 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 2019 年 3 月 8 日起至 2020 年 3 月 7 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：二〇一九年三月八日