



一、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/T50291-1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市嘉定区曹安公路 2300 弄 1 号 1-3 层、曹安公路 2300 弄 3 号 1-2 层店铺房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市嘉定区曹安公路 2300 弄 1 号 1-3 层、曹安公路 2300 弄 3 号 1-2 层店铺房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院

（三）估价对象

1. 名称：曹安新世界生活广场

2. 坐落：上海市嘉定区曹安公路 2300 弄 1 号 1-3 层、曹安公路 2300 弄 3 号 1-2 层

3. 范围：估价对象为上海市嘉定区曹安公路 2300 弄 1 号 1-3 层、曹安公路 2300 弄 3 号 1-2 层，房屋建筑物产权价值和嘉定区江桥镇勤丰村 58/1 丘中估价对象所对应的土地使用权价值。

4. 规模：

（1）建筑物规模：上海市嘉定区曹安公路 2300 弄 1 号 1-3 层、曹安公路 2300 弄 3 号 1-2 层，房屋建筑物面积合计 532.90 平方米。

（2）土地规模：嘉定区江桥镇勤丰村 58/1 丘的宗地（丘）面积为 46823.00 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：店铺

（2）土地用途：商业

6. 房地产权利人：肖鲁洪、陈丽花



(四) 估价目的: 为估价委托人进行司法裁决确定估价对象房地产市场
市场价格提供咨询意见。

(五) 价值时点: 2015年4月7日

(六) 价值类型: 市场价值

(七) 估价方法: 比较法、收益法、标准价调整法

(八) 估价结果如下:

房地产市场价值合计: RMB1681.58 万元

人民币大写: 壹仟陆佰捌拾壹万伍仟捌佰元整

估价结果明细表

房屋坐落	部位	建筑面积(m ²)	房屋用途	单价(元/m ²)	总价(万元)
曹安公路 2300 弄	1号 1-3层	380.11	店铺	30455	1157.63
	3号 1-2层	152.79	店铺	34292	523.95
合计	-	532.90	-	-	1681.58

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 2016 年 4 月 29 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关
说明。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一五年四月三十日