



## 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/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市松江区洞泾镇长浜路501弄24号101-106、110-114、201-206、210-214、301-306、310-314室共33套商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市松江区洞泾镇长浜路501弄24号101-106、110-114、201-206、210-214、301-306、310-314室共33套商业房地产估价

（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九洲世贸综合市场
- 2、坐落：上海市松江区洞泾镇长浜路501弄24号101室等共33套
- 3、范围：估价对象为上海市松江区洞泾镇长浜路501弄24号101室等共33套房屋建筑物产权价值和松江区洞泾镇3街坊47/1丘中估价对象所相应分摊的土地使用权价值。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市松江区洞泾镇长浜路501弄24号101室等共33套建筑面积合计为3140.94平方米。

（2）土地规模：松江区洞泾镇3街坊47/1丘的宗地（丘）面积为193383.00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：商业用地

6、房地产权利人：上海松江礼品城有限公司



(四) 估价目的: 为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

(五) 价值时点: 2015年8月5日

(六) 价值类型: 无租约限制价值、租约限制价值

(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: RMB2524.85 万元

人民币大写: 贰仟伍佰贰拾肆万捌仟伍佰元整

估价结果明细表

序号	房屋坐落	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	101	84.20	11143	93.82
2	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	102	84.20	10959	92.27
3	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	103	84.20	10959	92.27
4	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	104	84.20	10959	92.27
5	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	105	84.20	11063	93.15
6	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	106	84.20	10959	92.27
7	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	110	84.20	10959	92.27
8	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	111	84.20	10922	91.96
9	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	112	84.20	10922	91.96
10	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	113	84.20	10959	92.27
11	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	114	84.20	11070	93.21
12	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	201	100.67	7571	76.22
13	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	202	100.67	7571	76.22
14	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	203	100.67	7089	71.36
15	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	204	100.67	7242	72.91
16	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	205	100.67	7242	72.91
17	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	206	100.67	6992	70.39
18	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	210	100.67	6992	70.39
19	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	211	100.67	7571	76.22
20	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	212	100.67	7571	76.22
21	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	213	100.67	6992	70.39
22	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	214	100.67	7571	76.22
23	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	301	100.67	6489	65.32
24	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	302	100.67	6489	65.32
25	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	303	100.67	6489	65.32
26	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	304	100.67	6204	62.46
27	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	305	100.67	6204	62.46
28	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	306	100.67	5988	60.28
29	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	310	100.67	5988	60.28
30	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	311	100.67	6489	65.32
31	松江区洞泾镇长浜路501弄	501弄24号	312	100.67	6489	65.32

0010-2



上海科东房地产土地估价有限公司  
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

32	松江区洞泾镇长浜路 501 弄	501 弄 24 号	313	100.67	5988	60.28
33	松江区洞泾镇长浜路 501 弄	501 弄 24 号	314	100.67	6489	65.32
合计				3140.94		2524.85

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 10 月 14 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

二〇一五年十月十五日

