

致估价委托人函

上海市第一中级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函[(2017)沪01执1735号]】，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》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899)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，对贵院受理的(2017)沪01执1735号案件所涉及的其中的上海市松江区洞泾镇莘砖公路3998弄2号101等184套商办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值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市松江区洞泾镇莘砖公路3998弄2号101等184套商办房地产(财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及附属设施设备)，所在物业名称为“欧洲城”(又名华东国际商品展贸中心)，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松江礼品诚置业有限公司，房地产权证号为：沪(2020)松字不动产权第007994号；土地宗地号为松江区洞泾镇3街坊58/1丘，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，土地用途为商业用地，宗地(丘)面积为117408.00平方米；估价范围中2号

楼总计单元 184 套，总建筑面积为 28051.59 平方米，具体详见房屋状况及产权人信息摘录汇总表。

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、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息，详见登记簿信息附件。

3. 价值时点

二〇二一年一月二十七日（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
184 套单元 汇总评估价值	总值 (万元)	56083 (大写: 伍亿陆仟零捌拾叁万元整)

【估价结果分户一览表】详见附件。

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。

本报告仅为上海市第一中级人民法院确定财产处置参考价提供参
考依据。

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, 即二〇二一年二月一日起至二〇二二年一月三十一日止。

