



致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄 42 号 1 层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 42 号 1 层商业涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市松江区人民法院。

三、估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“九洲世贸”。

2、坐落：估价对象坐落于上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄 42 号 1 层。

3、范围：估价对象为上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄 42 号 1 层房屋建筑物和松江区洞泾镇 3 街坊 47/1 丘中估价对象相应的土地使用权。

4、规模：

(1) 建筑物规模：上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄 42 号 1 层建筑面积为 1478.61 平方米。

(2) 土地规模：估价对象所在宗地号为松江区洞泾镇 3 街坊 47/1 丘，宗地（丘）面积为 193383.00 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

5、用途：

(1) 土地用途：商业用地

(2) 房屋用途：商业。

6、不动产权利人：陈

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。



五、价值时点:

2025 年 02 月 08 日

六、价值类型

1、价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄 42 号 1 层商业房地产(土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为商业用地, 土地使用期限为 2003-07-02 至 2043-07-01 止, 土地开发程度为红线外七通, 红线内已建有“九洲世贸”; 估价对象松江区洞泾镇长浜路 501 弄 42 号 1 层建筑面积为 1478.61 平方米, 房屋类型为商场, 房屋用途为商业, 竣工于 2012 年, 结构为钢混结构, 室内局部已装修), 于价值时点(2025 年 02 月 08 日)在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有土地使用权的市场价格, 该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含室内固定装修价值, 不包含可移动的家具家电等设施设备。

七、估价方法:

比较法、收益法

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币壹仟伍佰肆拾万零柒仟元整(RMB: 1540.7 万元)。

币种: 人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)		1540.7
	总价大写		壹仟伍佰肆拾万零柒仟元整
	折合建筑面积单价(元/m ²)		10420



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 2026 年 02 月 13 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

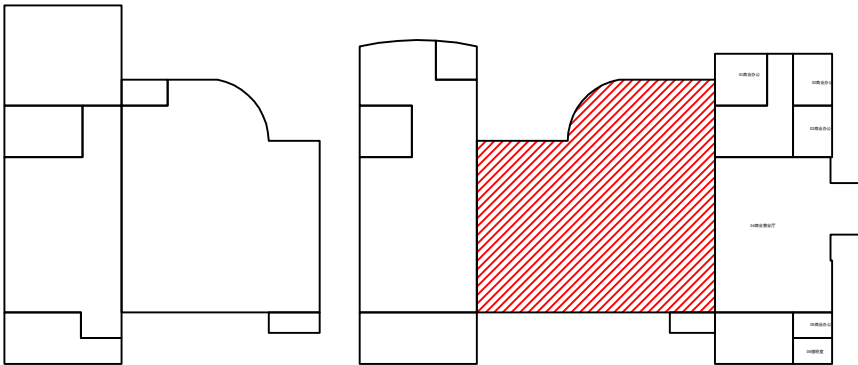
二〇二五年二月十四日

(本页以下空白)



平面图摘自随申办仅供参考

房屋建筑面积测算表



1

0122436

单位：米

座落地址	松江区洞泾镇长浜路501弄	幢号与门牌	44(42)
所在名义层	1	室号与部位	1层
所在实际层	1	建筑面积	1478.61
自然层数	19	其套内面积	1235.27
地下层数	1	中分摊面积	243.34
权属调查员	计霞	地下建筑面积	0
建筑面积测算单位	松江区房地产测绘所 面积单位：平方米		