

## 致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市普陀区梅岭北路 1242 号 1-4 层上海嘉北商贸有限公司所属办公房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零二三年九月一日。我公司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于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

-----本页以下空白-----



估价对象：本次评估范围为上海市普陀区梅岭北路 1242 号 1-4 层上海嘉北商贸有限公司所属办公房地产，建筑面积 806.61 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二零二三年九月一日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB2200 万元（取整）

大写：人民币贰仟贰佰万圆整

折合房地产单价为：RMB27,275 元/m<sup>2</sup>（取整）

大写：人民币每平方米贰万柒仟贰佰柒拾伍圆整

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：王印

二零二三年九月十五日

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

机构名称：上海市静安区人民法院  
地址：静安区康定路 1111 号  
联系人：陆铀  
电话：18117286907

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司  
法定代表人姓名：王印  
单位地址：上海市黄浦区鲁班路 600 号 10 楼  
统一社会信用代码：9131011470342191XB  
资质等级：一级  
证书编号：沪建房估证字【2023】07 号  
有效期限：2023 年 05 月 18 日至 2026 年 05 月 17 日  
联系人：刘宇峰  
联系电话：021-53021637 53021638 53021639  
传真：021-53021995 53021996

1. 不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### E. 依据不足假设

1. 依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

### (二) 估价的使用限制条件

1. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估。若挪作他用，则我公司不负任何法律责任。
2. 未经评估方书面同意，本估价报告的全部或任何一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。
3. 本估价报告的应用有效期为一年（2023 年 09 月 15 日至 2024 年 09 月 14 日），从报告完成之日起生效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用估价报告的相关责任由本公司承担，但使用者不当使用的除外。

### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点（二零二三年九月一日）的房地产的市场价值进行评估。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象财产范围

估价对象坐落于上海市普陀区梅岭北路 1242 号 1-4 层。

本次评估范围为上述上海市普陀区梅岭北路 1242 号 1-4 层上海嘉北商贸有限公司所属办公房地产，建筑面积为 806.61 平方米以及其相应的国有出让土地使用权（包含建（构）筑物、室内外装饰装修、土地使用权及附属于房地产的权益价值，但不包括可移动、可搬迁的设备设施价值在内）。

#### 2. 估价对象基本状况

2.1 名称：上海市普陀区梅岭北路 1242 号 1-4 层。

2.2 坐落：上海市普陀区梅岭北路 1242 号 1-4 层。四至为东近大渡河路，南临梅岭北路，西近丹巴路，北近武宁路。位于内中环间。

2.3 规模：估价对象为“中星海上名庭”小区沿街配套用房，小区由多栋住宅及配套用房组成，宗地面积 60101.00 平方米，估价对象位于梅岭北路 1242 号 1-4 层，建筑面积 806.61 平方米。

2.4 用途：根据普陀区不动产登记事务中心出具的《上海市不动产登记簿》记载的土地用途为住宅，房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，经实地查勘，至价值时点，为小区沿街配套用房。



比较法具体步骤：1、搜集交易案例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、交易情况修正；5、市场状况调整；6、房地产状况调整；7、计算比较价值。

(2) 运用收益法求取估价对象收益价值。

收益法具体步骤：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收益；4、确定报酬率；5、计算收益价值。

(3) 估价人员根据以上两种方法的计算结果，采用加权平均法，综合评定出估价对象的房地产市场价格。

## (十) 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则并结合房地产价格形成和变动的客观规律，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细查勘、了解了其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的方法对估价对象进行估价。经过周密细致的测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象于价值时点的市场价值。结论如下：

—————本页以下空白—————





估价对象的市场价值为：RMB2200 万元（取整）

大写：人民币贰仟贰佰万圆整

折合房地产单价为：RMB27,275 元/m<sup>2</sup>（取整）

大写：人民币每平方米贰万柒仟贰佰柒拾伍圆整

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洁	3120140039		2023年9月15日
宋莉娟	5120070075		2023年9月15日

(十二) 实地查勘期

二零二三年九月一日

(十三) 估价作业期

二零二三年九月一日至二零二三年九月十五日