

## 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，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，对上海市静安区河南北路 99 号 4001 室-4044 室、4008a 室、4009a 室、4034a 室、4035a 室共计 48 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

上海市静安区河南北路 99 号 4001 室-4044 室、4008a 室、4009a 室、4034a 室、4035a 室共计 48 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“联富服饰商场”。
- 2、坐落：估价对象坐落于上海市静安区河南北路 99 号。
- 3、范围：估价对象为上海市静安区河南北路 99 号 4001 室-4044 室、4008a 室、4009a 室、4034a 室、4035a 室共计 48 套房屋建筑物和闸北区北站街道 5 街坊 23 丘中估价对象相应的土地使用权。

### 4、规模：

(1) 建筑物规模：上海市静安区河南北路 99 号 4001 室-4044 室、4008a 室、4009a 室、4034a 室、4035a 室共计 48 套建筑面积合计 2313.36 平方米。

(2) 土地规模：闸北区北站街道 5 街坊 23 丘的宗地（丘）面积为 19931.00 平方米，本次评估相应土地使用权面积。

### 5、用途：

- (1) 房屋用途：店铺。
- (2) 土地用途：综合（商住办）。

### 6、房地产权利人：上海联富商业广场管理有限公司



#### 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

2020年6月20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值。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为上海市静安区河南北路99号4001室-4044室、4008a室、4009a室、4034a室、4035a室共计48套商业房地产（土地权利性质为出让，土地用途为综合（商住办），土地开发程度为红线外七通，红线内已建有商业房地产；房屋用途为店铺，房屋类型为店铺，竣工于2007年，室内毛坯），于价值时点（2020年6月20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国有出让土地使用权的市场价值。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。

七、估价方法：比较法、收益法并结合标准价调整法。

#### 八、估价结果

本次估价遵照《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、收益法并结合标准价调整法，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值为人民币柒仟零壹拾伍万叁仟元整（RMB: 7015.3万元）。

具体如下表：

估价对象及结果		币种：人民币	
		估价方法	比较法、收益法并结合标准价调整法
河南北路99号	4001室	总价（万元）	185.0
		单价（元/m <sup>2</sup> ）	32405
	4002室	总价（万元）	184.8
		单价（元/m <sup>2</sup> ）	32567



KE DONG  
ASSOCIATION  
科东联行

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

4003 室	总价 (万元)	192.3
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31757
4004 室	总价 (万元)	164.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4005 室	总价 (万元)	153.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4006 室	总价 (万元)	153.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4007 室	总价 (万元)	153.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4008 室	总价 (万元)	162.6
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4008a 室	总价 (万元)	22.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30623
4009 室	总价 (万元)	127.9
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30260
4009a 室	总价 (万元)	22.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30623
4010 室	总价 (万元)	118.6
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30409
4011 室	总价 (万元)	152.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4012 室	总价 (万元)	152.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4013 室	总价 (万元)	152.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4014 室	总价 (万元)	152.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4015 室	总价 (万元)	152.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4016 室	总价 (万元)	152.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4017 室	总价 (万元)	166.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29165
4018 室	总价 (万元)	152.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30111
4019 室	总价 (万元)	156.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30765





KE DONG  
ASSOCIATION  
科东联行

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

4020 室	总价 (万元)	178.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31109
4021 室	总价 (万元)	172.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31916
4022 室	总价 (万元)	172.6
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31916
4023 室	总价 (万元)	173.3
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31916
4024 室	总价 (万元)	172.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31916
4025 室	总价 (万元)	178.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31109
4026 室	总价 (万元)	155.3
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4027 室	总价 (万元)	145.1
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456
4028 室	总价 (万元)	143.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456
4029 室	总价 (万元)	146.9
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456
4030 室	总价 (万元)	141.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456
4031 室	总价 (万元)	143.3
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456
4032 室	总价 (万元)	145.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456
4033 室	总价 (万元)	113.4
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30409
4034 室	总价 (万元)	120.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30409
4034a 室	总价 (万元)	22.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30623
4035 室	总价 (万元)	155.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4035a 室	总价 (万元)	22.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30623
4036 室	总价 (万元)	143.3
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456



KE DONG  
ASSOCIATION  
科东联行

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

4037 室	总价 (万元)	145.1
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456
4038 室	总价 (万元)	143.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29456
4039 室	总价 (万元)	156.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29310
4040 室	总价 (万元)	154.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30765
4041 室	总价 (万元)	176.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31264
4042 室	总价 (万元)	186.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31757
4043 室	总价 (万元)	191.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	32405
4044 室	总价 (万元)	185.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	32405
汇总评估价值	总值 (万元) (取整)	7015.3
	大写	柒仟零壹拾伍万叁仟元整

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 2021 年 7 月 2 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

二〇二〇年七月三日



王伟

## 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，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，对上海市静安区河南北路 99 号 4045 室-4048 室、4050 室-4084 室、4102 室-4119 室共计 57 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

上海市静安区河南北路 99 号 4045 室-4048 室、4050 室-4084 室、4102 室-4119 室共计 57 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：估价对象所在物业为“联富服饰商场”。

2、坐落：估价对象坐落于上海市静安区河南北路 99 号。

3、范围：估价对象为上海市静安区河南北路 99 号 4045 室-4048 室、4050 室-4084 室、4102 室-4119 室共计 57 套房屋建筑物和闸北区北站街道 5 街坊 23 丘中估价对象相应的土地使用权。

### 4、规模：

(1) 建筑物规模：上海市静安区河南北路 99 号 4045 室-4048 室、4050 室-4084 室、4102 室-4119 室共计 57 套建筑面积合计 4730.79 平方米。

(2) 土地规模：闸北区北站街道 5 街坊 23 丘的宗地（丘）面积为 19931.00 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：综合（商住办）。

### 6、房地产权利人：上海联富商业广场管理有限公司



#### 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

2020年6月20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值。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为上海市静安区河南北路99号4045室-4048室、4050室-4084室、4102室-4119室共计57套商业房地产（土地权利性质为出让，土地用途为综合（商住办），土地开发程度为红线外七通，红线内已建有商业房地产；房屋用途为店铺，房屋类型为店铺，竣工于2007年，室内毛坯），于价值时点（2020年6月20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国有出让土地使用权的市场价值。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。

七、估价方法：比较法、收益法并结合标准价调整法。

#### 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值为人民币壹亿肆仟壹佰肆拾伍万陆仟元整（RMB: 14145.6万元）。

具体如下表：

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法	比较法、收益法并结合标准价调整法
河南北路99号	4045室	总价（万元）	259.7
		单价（元/m <sup>2</sup> ）	28001
	4046室	总价（万元）	287.5
		单价（元/m <sup>2</sup> ）	28474



KE DONG  
ASSOCIATION  
科东联行

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

4047 室	总价 (万元)	293.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29093
4048 室	总价 (万元)	300.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29712
4050 室	总价 (万元)	181.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	32408
4051 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4052 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4053 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4054 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4055 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4056 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4057 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4058 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4059 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4060 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4061 室	总价 (万元)	212.9
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29219
4062 室	总价 (万元)	332.4
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31403
4063 室	总价 (万元)	36.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	33866
4064 室	总价 (万元)	40.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	33704
4065 室	总价 (万元)	39.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	33866





KE DONG  
ASSOCIATION  
科东联行

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

4066 室	总价 (万元)	332.4
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31403
4067 室	总价 (万元)	212.9
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29219
4068 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4069 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4070 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4071 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4072 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4073 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4074 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4075 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4076 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4077 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4078 室	总价 (万元)	259.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28001
4079 室	总价 (万元)	287.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28474
4080 室	总价 (万元)	293.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29093
4081 室	总价 (万元)	300.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29712
4082 室	总价 (万元)	369.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29537
4083 室	总价 (万元)	179.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	32084



KE DONG  
ASSOCIATION  
科东联行

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

4084 室	总价 (万元)	181.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	32408
4102 室	总价 (万元)	332.4
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31403
4103 室	总价 (万元)	212.9
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29219
4104 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4105 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4106 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4107 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4108 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4109 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4110 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4111 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4112 室	总价 (万元)	305.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	30950
4113 室	总价 (万元)	195.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28730
4114 室	总价 (万元)	179.2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	32084
4115 室	总价 (万元)	369.7
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29537
4116 室	总价 (万元)	300.0
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29712
4117 室	总价 (万元)	293.8
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	29093
4118 室	总价 (万元)	287.5
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	28474



KE DONG  
ASSOCIATION  
科东联行

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

	4119 室	总价 (万元)	259.7
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	28001
汇总评估价值		总值 (万元)	14145.6
		大写	壹亿肆仟壹佰肆拾伍万陆仟元整

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 2021 年 7 月 2 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

二〇二〇年七月三日

