



SHANGHAI XINHENG REAL  
ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.  
上海信衡房地产估价有限公司

上海市浦东新区申港街道  
环湖西二路 588 号 302 室等 10 套办公  
房地产估价报告

沪信衡估报字(2022)第 F00404 号

估价项目名称:上海市浦东新区申港街道环湖西二路 588 号 302 室  
等 10 套办公涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人:上海市黄浦区人民法院

房地产估价机构:上海信衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师:顾正同 3120080026(注册号)

童定祥 3120050061(注册号)

估价报告出具期:二〇二二年九月十九日

# 上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海信衡房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市浦东新区申港街道环湖西二路588号302室等10套办公涉执房地产处置司法评估报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪信衡估报字(2022)第F00404号		出具报告日期	2022年09月19日	
	参与该项目的房地产估价师姓名及其作用	签字估价师(一)	童定祥		签字估价师(二)	顾正同
		其他估价师				
		法定代表人	杨云林			
		合作方				
	委托方	上海市黄浦区人民法院				
	估价对象信息	坐落	上海市 浦东新区 申港街道环湖西二路588号302室等10套			
	(以不动产登记系统为准)	估价对象	土地面积		建筑面积	991.27平方米
居住类						
	非居住类	办公楼				
估价目的	估价服务	拍卖				
估价结果	价值时点	2022年08月29日				
	评估总价	17373000(元)				
	评估单价	17526(元/平方米)				





## 致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

根据贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：上海市浦东新区申港街道环湖西二路 588 号 302 室等 10 套办公房地产，建筑面积合计为 991.27 平方米，办公用途，房地产权利人为陈■■■、肖■■■、肖■■■、肖■■■、陈■■■、肖■■■、肖■■■。

价值时点：二〇二二年八月二十九日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格为人民币壹仟柒佰叁拾柒万叁仟元整（RMB1737.3 万元）。明细如下：

序号	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	环湖西二路 588 号 302 室	142.01	20450	290.4
2	环湖西二路 588 号 402 室	106.33	16870	179.4
3	环湖西二路 588 号 403 室	102.71	16870	173.3
4	环湖西二路 588 号 406 室	104.18	16870	175.8
5	环湖西二路 588 号 803 室	102.71	17080	175.4
6	环湖西二路 588 号 807 室	101.92	17080	174.1
7	环湖西二路 588 号 808 室	88.19	17080	150.6
8	环湖西二路 588 号 809 室	74.37	17280	128.5
9	环湖西二路 588 号 810 室	71.84	17280	124.1
10	环湖西二路 588 号 813 室	97.01	17080	165.7
	合计	991.27		1737.3

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人

二〇二二年九月十九日



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：上海市黄浦区人民法院

地址：黄浦区合肥路 213 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人（执行合伙人）：杨云林

住所：上海市黄浦区中华路 1600 号 9 楼

统一社会信用代码：91310101703139156R

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2022】07 号

有效期限：2022 年 07 月 20 日至 2025 年 07 月 19 日

### 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。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象界定

本次估价对象为位于浦东新区申港街道环湖西二路 588 号 302 室等 10 套的办公房地产，建筑面积合计为 991.27 平方米；以及相应的国有出让土地使用权面积。

#### 2. 土地基本状况

四至：估价对象所在的宗地东至云鹞路，南至龙竹路，西至环湖西二路，北至申港大道。



比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

搜集交易实例 → 选取可比实例 → 建立比较基础 → 交易情况修正 → 市场状况调整 → 房地产状况调整 → 求取最终比较价格。

收益法采用的基本公式和具体步骤:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中: V——收益价格 (元或元/m<sup>2</sup>);

A<sub>i</sub>——未来第 i 年的净收益 (元或元/m<sup>2</sup>);

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率 (%);

n——收益期 (年)

选择具体估价方法 → 测算收益期或持有期 → 测算未来收益 → 确定报酬率或资本化率、收益乘数 → 计算收益价格。

综合两种方法的计算结果, 分析得出估价对象的市场价格。

#### 十、估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格为人民币壹仟柒佰叁拾柒万叁仟元整 (RMB1737.3 万元)。明细如下:

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	环湖西二路 588 号 302 室	142.01	20450	290.4
2	环湖西二路 588 号 402 室	106.33	16870	179.4
3	环湖西二路 588 号 403 室	102.71	16870	173.3
4	环湖西二路 588 号 406 室	104.18	16870	175.8
5	环湖西二路 588 号 803 室	102.71	17080	175.4
6	环湖西二路 588 号 807 室	101.92	17080	174.1
7	环湖西二路 588 号 808 室	88.19	17080	150.6
8	环湖西二路 588 号 809 室	74.37	17280	128.5
9	环湖西二路 588 号 810 室	71.84	17280	124.1
10	环湖西二路 588 号 813 室	97.01	17080	165.7
	合计	991.27		1737.3



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾正同	3120080026		二〇二二年 九月十九日
童定祥	3120050061		二〇二二年 九月十九日

十二、实地查勘期

二〇二二年八月二十九日

十三、估价作业期

二〇二二年八月二十九日至二〇二二年九月十九日