

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市金山区山阳镇蒙山北路 515 号 301-303、305-313、315-317 室叶■所属国有出让商业房地产（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五月二十三日。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：

估价对象：本次评估范围为上海市金山区山阳镇蒙山北路 515 号 301-303、305-313、315-317 室叶■所属商业房地产，建筑面积合计为 2020.74 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二零二三年五月二十三日

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: RMB1,783 万元 (取整)

大写: 人民币壹仟柒佰捌拾叁万圆整

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	折合单价 (元/平方米)
蒙山北路 515 号 301 室	264.29	230	8,703
蒙山北路 515 号 302 室	132.15	117	8,854
蒙山北路 515 号 303 室	115.89	103	8,888
蒙山北路 515 号 305 室	168.57	149	8,839
蒙山北路 515 号 306 室	99.98	90	9,002
蒙山北路 515 号 307 室	150.10	132	8,794
蒙山北路 515 号 308 室	150.10	132	8,794
蒙山北路 515 号 309 室	75.90	68	8,959
蒙山北路 515 号 310 室	112.26	99	8,819
蒙山北路 515 号 311 室	112.26	99	8,819
蒙山北路 515 号 312 室	112.26	99	8,819
蒙山北路 515 号 313 室	112.26	99	8,819
蒙山北路 515 号 315 室	112.26	99	8,819
蒙山北路 515 号 316 室	112.26	99	8,819
蒙山北路 515 号 317 室	190.20	168	8,833
合计	2,020.74	1,783	

特别提示:

- ① 本次评估结果及单套房屋评估总价、单价均为考虑整体处置减值后的价值。
- ② 估价对象位于蒙山北路 515 号 3 层整层, 已整层打通, 各室号之间无明显分界线, 本次估价结果中已考虑了上述因素对房地产价值的影响。
- ③ 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

二零二三年六月九日

