

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下
车库事宜所涉及的位于上海市静安区寿阳路 99 弄
24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值
资产评估报告

沪加评报字（2026）第 0322 号

（报告书及附件）

共 1 册 第 1 册



上海加策资产评估有限公司

2026 年 9 月 6 日

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	38
五、评估基准日	38
六、评估依据	38
七、评估方法	40
八、评估程序实施过程 and 情况	41
九、评估假设	43
十、评估结论	44
十一、特别事项说明	45
十二、资产评估报告使用限制说明	47
十三、资产评估报告日	48
附 件	50



声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的



“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜 所涉及的位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号

地下 1、地下 2 层车库房地产价值

资产评估报告

沪加评报字（2026）第 0322 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、委托人：上海市北生产性企业服务发展有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：上海市北生产性企业服务发展有限公司

四、评估目的：拟出售地下车库

五、评估对象及评估范围：评估对象为上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值，评估范围为上海市北生产性企业服务发展有限公司拥有的上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库，其中地下 1 层普通车位 207 个、地下 1 层微型车位 4 个、地下 1 层无障碍车位 23 个、地下 2 层普通车位 478 个、地下 2 层普通车位（人防）177 个、地下 2 层微型车位 24 个、地下 2 层微型车位（人防）8 个，共计 921 个车位，建筑面积合计为 56461.83 平方米。评估基准日的账面原值为 325,865,161.08 元，账面净值为 221,632,513.22 元。

六、价值类型：市场价值

七、评估基准日：2026 年 7 月 31 日



八、评估方法：采用市场法和收益法，评估结论依据市场法。

九、评估结论：经评估，上海市北生产性企业服务发展有限公司委估资产在评估
基准日 2026 年 7 月 31 日的评估价值为人民币 275,770,880.00 元，大写人民币贰亿柒
仟伍佰柒拾柒万零捌佰捌拾元，评估增值 54,138,366.78 元，增值率 24.43%。

十、评估结论使用有效期：自 2026 年 7 月 31 日至 2027 年 7 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

为了正确使用评估结论，请报告使用人密切关注本报告中的“资产评估报告声明”
“评估假设”“特别事项说明”“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论影响。

其他事项详见报告正文“十一、特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估
结论，应认真阅读资产评估报告正文。



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜 所涉及的位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号

地下 1、地下 2 层车库房地产价值

资产评估报告

沪加评报字（2026）第 0322 号

正 文

上海市北生产性企业服务发展有限公司：

上海加策资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对上海市北生产性企业服务发展有限公司拟实施出售地下车库行为涉及的上海市北生产性企业服务发展有限公司位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产在 2026 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：上海市北生产性企业服务发展有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：上海市静安区江场三路 76、78 号 828 室

法定代表人：张祥

注册资本：人民币 76595.1208 万元整

统一社会信用代码：91310108590356786C

成立日期：2012 年 01 月 30 日

营业期限：2012 年 01 月 30 日 至 2032 年 01 月 29 日

经营范围：生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，投资管理，投资咨询，物业管理，资产管理，会务服务，房地产开发经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



（二）产权持有单位

同委托人。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有人系同一单位。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本次评估目的为拟出售地下车库。

上海市北生产性企业服务发展有限公司拟进行出售地下车库事宜，委托上海加策资产评估有限公司对该经济行为文件所涉及的上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值进行评估，提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值，评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为上海市北生产性企业服务发展有限公司申报的上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

企业申报的在评估基准日的委估资产类型和账面金额列表如下：

资产类型	账面金额（元）
投资性房地产	221,632,513.22
资产合计	221,632,513.22

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

（三）评估范围中的主要资产情况：



1、申报资产基本情况

企业申报拟进行出售地下车库事宜的基本情况如下：

序号	坐落	室号部位	房屋类型	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号普通车位	地下 1 层	其他	12815.37	325,865,161.08	221,632,513.22
2	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号微型车位	地下 1 层	其他	185.72		
3	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号无障碍车位	地下 1 层	其他	1423.93		
4	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号普通车位	地下 2 层	其他	29592.98		
5	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号普通车位 (人防)	地下 2 层	其他	10958.07		
6	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号微型车位	地下 2 层	其他	1114.32		
7	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号微型车位 (人防)	地下 2 层	其他	371.44		
合计				56461.83	325,865,161.08	221,632,513.22

2、实物状况：

评估对象基本情况如下表：

序号	坐落	结构	房屋类型	建成年份	所在楼层	室号部位	建筑面积 (m ²)
1	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号普通车位	钢混	其他	2015 年	地下 1 层	地下 1 层	12815.37
2	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号微型车位	钢混	其他	2015 年	地下 1 层	地下 1 层	185.72
3	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号无障碍车位	钢混	其他	2015 年	地下 1 层	地下 1 层	1423.93
4	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号普通车位	钢混	其他	2015 年	地下 2 层	地下 2 层	29592.98
5	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号普通车位 (人防)	钢混	其他	2015 年	地下 2 层	地下 2 层	10958.07
6	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号微型车位	钢混	其他	2015 年	地下 2 层	地下 2 层	1114.32
7	寿阳路 99 弄 22 幢 24 号微型车位 (人防)	钢混	其他	2015 年	地下 2 层	地下 2 层	371.44
合计							56461.83

评估对象房地产状况：

评估对象房屋所属建筑为创富中心，坐落于上海市静安区寿阳路 99 弄，隶属于静安区大宁路街道管辖。创富中心整体物业共计 8 栋高层楼栋，建筑竣工年份为 2015 年。

评估对象建筑物外立面采用石材幕墙、中空夹胶玻璃幕墙，隔热降噪、防紫外线，外观为城市商务区形象建筑。项目规划设置地下机动车停车位，整体停车便捷程度较好，标的通水、通电、通讯管线配套布设完备，各项基础公用设施齐全，能够保障房产日常基础使用功能需求。

寿阳路 99 弄 24 号，为地下 1 层、地下 2 层车库，地面为混凝土耐磨地坪，墙面



部分涂涂料，顶部涂涂料。地面根据停车位情况划设标线，其中地下 1 层普通车位 207 个、地下 1 层微型车位 4 个、地下 1 层无障碍车位 23 个、地下 2 层普通车位 478 个、地下 2 层普通车位（人防）177 个、地下 2 层微型车位 24 个、地下 2 层微型车位（人防）8 个，共计 921 个车位，建筑面积合计为 56461.83 平方米。设施设备一般，具备基础照明、强弱电、消防、安防、导视设施，电梯可直达办公楼。

3、评估对象权益状况：

根据《上海市房地产权证》（产证号：沪房地静字（2016）第 022395 号），寿阳路 99 弄 24 号等房地产权利人为上海市北生产性企业服务发展有限公司，记载状况如下：

权证编号			沪房地静字（2016）第 022395 号					
权利人			上海市北生产性企业服务发展有限公司					
房地坐落			寿阳路 99 弄 24 号					
土地状况	权属性质		国有建设用地使用权		房屋状况	幢号	详见登记信息	
	使用权取得方式		出让			室号或部位	详见登记信息	
	用途		商业、办公			建筑面积	56461.83	
	宗地号		闸北区大宁路街道 392 街坊 54 丘			建筑类型	详见登记信息	
	宗地（丘）面积		43616			用途	详见登记信息	
	使用权面积		43616.0			总层数	详见登记信息	
	其中	独用面积				竣工日期	详见登记信息	
		分摊面积						
	使用期限		2012 年 3 月 17 日至 2062 年 3 月 16 日止					
附记			新建商品房 商业 40 年、办公 50 年 寿阳路 99 弄 24 号地下 2 层人防车位为：民防工程					

根据《房屋土地权属调查报告书》（成果号：201608418655），记载状况如下：

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积
22 幢 24 号	地下 1 层	其他	钢混	0/2	特种用途	14425.02
22 幢 24 号	地下 2 层	其他	钢混	0/2	特种用途	42036.81

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
1	22 幢 24 号	地下 1	车位 1	/特种用途	61.91
2		地下 1	车位 2	/特种用途	61.91
3		地下 1	车位 3	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区
寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
4		地下 1	车位 4	/特种用途	61.91
5		地下 1	车位 5	/特种用途	61.91
6		地下 1	车位 6	/特种用途	61.91
7		地下 1	车位 7	/特种用途	61.91
8		地下 1	车位 8	/特种用途	61.91
9		地下 1	车位 9	/特种用途	61.91
10		地下 1	车位 10	/特种用途	61.91
11		地下 1	车位 11	/特种用途	61.91
12		地下 1	车位 12	/特种用途	61.91
13		地下 1	车位 13	/特种用途	61.91
14		地下 1	车位 14	/特种用途	61.91
15		地下 1	车位 15	/特种用途	61.91
16		地下 1	车位 16	/特种用途	61.91
17		地下 1	车位 17	/特种用途	61.91
18		地下 1	车位 18	/特种用途	61.91
19		地下 1	车位 19	/特种用途	61.91
20		地下 1	车位 20	/特种用途	61.91
21		地下 1	车位 21	/特种用途	61.91
22		地下 1	车位 22	/特种用途	61.91
23		地下 1	车位 23	/特种用途	61.91
24		地下 1	车位 24	/特种用途	61.91
25		地下 1	车位 25	/特种用途	61.91
26		地下 1	车位 26	/特种用途	61.91
27		地下 1	车位 27	/特种用途	61.91
28		地下 1	车位 28	/特种用途	61.91
29		地下 1	车位 29	/特种用途	61.91
30		地下 1	车位 30	/特种用途	61.91
31		地下 1	车位 31	/特种用途	61.91
32		地下 1	车位 32	/特种用途	61.91
33		地下 1	车位 33	/特种用途	61.91
34		地下 1	车位 34	/特种用途	61.91
35		地下 1	车位 35	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区
寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
36		地下 1	车位 36	/特种用途	61.91
37		地下 1	车位 37	/特种用途	61.91
38		地下 1	车位 38	/特种用途	61.91
39		地下 1	车位 39	/特种用途	61.91
40		地下 1	车位 40	/特种用途	61.91
41		地下 1	车位 41	/特种用途	61.91
42		地下 1	车位 42	/特种用途	61.91
43		地下 1	车位 43	/特种用途	61.91
44		地下 1	车位 44	/特种用途	61.91
45		地下 1	车位 45	/特种用途	61.91
46		地下 1	车位 46	/特种用途	61.91
47		地下 1	车位 47	/特种用途	61.91
48		地下 1	车位 48	/特种用途	61.91
49		地下 1	车位 49	/特种用途	61.91
50		地下 1	车位 50	/特种用途	61.91
51		地下 1	车位 51	/特种用途	61.91
52		地下 1	车位 52	/特种用途	61.91
53		地下 1	车位 53	/特种用途	61.91
54		地下 1	车位（无障碍）54	/特种用途	61.91
55		地下 1	车位（无障碍）55	/特种用途	61.91
56		地下 1	车位 56	/特种用途	61.91
57		地下 1	车位 57	/特种用途	61.91
58		地下 1	车位 58	/特种用途	61.91
59		地下 1	车位 59	/特种用途	61.91
60		地下 1	车位（无障碍）60	/特种用途	61.91
61		地下 1	车位（无障碍）61	/特种用途	61.91
62		地下 1	车位 62	/特种用途	61.91
63		地下 1	车位 63	/特种用途	61.91
64		地下 1	车位 64	/特种用途	61.91
65		地下 1	车位（无障碍）65	/特种用途	61.91
66		地下 1	车位（无障碍）66	/特种用途	61.91
67		地下 1	车位 67	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次 (实际)	室号	户型/用途	建筑面积 (平方米)
68		地下 1	车位 68	/特种用途	61.91
69		地下 1	车位 69	/特种用途	61.91
70		地下 1	车位 70	/特种用途	61.91
71		地下 1	车位 71	/特种用途	61.91
72		地下 1	车位 72	/特种用途	61.91
73		地下 1	车位 73	/特种用途	61.91
74		地下 1	车位 74	/特种用途	61.91
75		地下 1	车位 75	/特种用途	61.91
76		地下 1	车位 76	/特种用途	61.91
77		地下 1	车位 77	/特种用途	61.91
78		地下 1	车位 78	/特种用途	61.91
79		地下 1	车位 79	/特种用途	61.91
80		地下 1	车位 80	/特种用途	61.91
81		地下 1	车位 81	/特种用途	61.91
82		地下 1	车位 82	/特种用途	61.91
83		地下 1	车位 83	/特种用途	61.91
84		地下 1	车位 84	/特种用途	61.91
85		地下 1	车位 85	/特种用途	61.91
86		地下 1	车位 86	/特种用途	61.91
87		地下 1	车位 87	/特种用途	61.91
88		地下 1	车位 88	/特种用途	61.91
89		地下 1	车位 89	/特种用途	61.91
90		地下 1	车位 90	/特种用途	61.91
91		地下 1	车位 91	/特种用途	61.91
92		地下 1	车位 92	/特种用途	61.91
93		地下 1	车位 93	/特种用途	61.91
94		地下 1	车位 94	/特种用途	61.91
95		地下 1	车位 95	/特种用途	61.91
96		地下 1	车位 96	/特种用途	61.91
97		地下 1	车位 97	/特种用途	61.91
98		地下 1	车位 98	/特种用途	61.91
99		地下 1	车位 99	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区
寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
100		地下 1	车位 100	/特种用途	61.91
101		地下 1	车位 101	/特种用途	61.91
102		地下 1	车位 102	/特种用途	61.91
103		地下 1	车位 103	/特种用途	61.91
104		地下 1	车位 104	/特种用途	61.91
105		地下 1	车位 105	/特种用途	61.91
106		地下 1	车位（无障碍）106	/特种用途	61.91
107		地下 1	车位 107	/特种用途	61.91
108		地下 1	车位 108	/特种用途	61.91
109		地下 1	车位 109	/特种用途	61.91
110		地下 1	车位 110	/特种用途	61.91
111		地下 1	车位 111	/特种用途	61.91
112		地下 1	车位 112	/特种用途	61.91
113		地下 1	车位 113	/特种用途	61.91
114		地下 1	车位 114	/特种用途	61.91
115		地下 1	车位（无障碍）115	/特种用途	61.91
116		地下 1	车位 116	/特种用途	61.91
117		地下 1	车位 118	/特种用途	61.91
118		地下 1	车位 119	/特种用途	61.91
119		地下 1	车位 120	/特种用途	61.91
120		地下 1	车位 121	/特种用途	61.91
121		地下 1	车位 122	/特种用途	61.91
122		地下 1	车位 123	/特种用途	61.91
123		地下 1	车位（微型）124	/特种用途	46.43
124		地下 1	车位 125	/特种用途	61.91
125		地下 1	车位 126	/特种用途	61.91
126		地下 1	车位 127	/特种用途	61.91
127		地下 1	车位 128	/特种用途	61.91
128		地下 1	车位 129	/特种用途	61.91
129		地下 1	车位 130	/特种用途	61.91
130		地下 1	车位 131	/特种用途	61.91
131		地下 1	车位 132	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区
寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
132		地下 1	车位（无障碍）133	/特种用途	61.91
133		地下 1	车位 134	/特种用途	61.91
134		地下 1	车位 135	/特种用途	61.91
135		地下 1	车位 136	/特种用途	61.91
136		地下 1	车位 137	/特种用途	61.91
137		地下 1	车位 138	/特种用途	61.91
138		地下 1	车位 139	/特种用途	61.91
139		地下 1	车位 140	/特种用途	61.91
140		地下 1	车位 141	/特种用途	61.91
141		地下 1	车位 142	/特种用途	61.91
142		地下 1	车位 143	/特种用途	61.91
143		地下 1	车位 144	/特种用途	61.91
144		地下 1	车位 145	/特种用途	61.91
145		地下 1	车位 146	/特种用途	61.91
146		地下 1	车位 147	/特种用途	61.91
147		地下 1	车位（微型）148	/特种用途	46.43
148		地下 1	车位 149	/特种用途	61.91
149		地下 1	车位 150	/特种用途	61.91
150		地下 1	车位 151	/特种用途	61.91
151		地下 1	车位 152	/特种用途	61.91
152		地下 1	车位 153	/特种用途	61.91
153		地下 1	车位 154	/特种用途	61.91
154		地下 1	车位 155	/特种用途	61.91
155		地下 1	车位 156	/特种用途	61.91
156		地下 1	车位 157	/特种用途	61.91
157		地下 1	车位 158	/特种用途	61.91
158		地下 1	车位 159	/特种用途	61.91
159		地下 1	车位 160	/特种用途	61.91
160		地下 1	车位（无障碍）161	/特种用途	61.91
161		地下 1	车位（无障碍）162	/特种用途	61.91
162		地下 1	车位（无障碍）163	/特种用途	61.91
163		地下 1	车位（无障碍）164	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
164		地下 1	车位（无障碍）165	/特种用途	61.91
165		地下 1	车位（无障碍）166	/特种用途	61.91
166		地下 1	车位 167	/特种用途	61.91
167		地下 1	车位 168	/特种用途	61.91
168		地下 1	车位 169	/特种用途	61.91
169		地下 1	车位 170	/特种用途	61.91
170		地下 1	车位 171	/特种用途	61.91
171		地下 1	车位 172	/特种用途	61.91
172		地下 1	车位 173	/特种用途	61.91
173		地下 1	车位 174	/特种用途	61.91
174		地下 1	车位 175	/特种用途	61.91
175		地下 1	车位 176	/特种用途	61.91
176		地下 1	车位 177	/特种用途	61.91
177		地下 1	车位 178	/特种用途	61.91
178		地下 1	车位（微型）179	/特种用途	46.43
179		地下 1	车位（微型）180	/特种用途	46.43
180		地下 1	车位 181	/特种用途	61.91
181		地下 1	车位 182	/特种用途	61.91
182		地下 1	车位 183	/特种用途	61.91
183		地下 1	车位 184	/特种用途	61.91
184		地下 1	车位 185	/特种用途	61.91
185		地下 1	车位 186	/特种用途	61.91
186		地下 1	车位 187	/特种用途	61.91
187		地下 1	车位 188	/特种用途	61.91
188		地下 1	车位 189	/特种用途	61.91
189		地下 1	车位 190	/特种用途	61.91
190		地下 1	车位 191	/特种用途	61.91
191		地下 1	车位 192	/特种用途	61.91
192		地下 1	车位 193	/特种用途	61.91
193		地下 1	车位（无障碍）194	/特种用途	61.91
194		地下 1	车位 195	/特种用途	61.91
195		地下 1	车位 196	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
196		地下 1	车位 197	/特种用途	61.91
197		地下 1	车位（无障碍）198	/特种用途	61.91
198		地下 1	车位（无障碍）199	/特种用途	61.91
199		地下 1	车位（无障碍）200	/特种用途	61.91
200		地下 1	车位（无障碍）201	/特种用途	61.91
201		地下 1	车位 202	/特种用途	61.91
202		地下 1	车位 203	/特种用途	61.91
203		地下 1	车位 204	/特种用途	61.91
204		地下 1	车位（无障碍）205	/特种用途	61.91
205		地下 1	车位（无障碍）206	/特种用途	61.91
206		地下 1	车位（无障碍）207	/特种用途	61.91
207		地下 1	车位 208	/特种用途	61.91
208		地下 1	车位 209	/特种用途	61.91
209		地下 1	车位 210	/特种用途	61.91
210		地下 1	车位 211	/特种用途	61.91
211		地下 1	车位 212	/特种用途	61.91
212		地下 1	车位 213	/特种用途	61.91
213		地下 1	车位 214	/特种用途	61.91
214		地下 1	车位 215	/特种用途	61.91
215		地下 1	车位 216	/特种用途	61.91
216		地下 1	车位 217	/特种用途	61.91
217		地下 1	车位 218	/特种用途	61.91
218		地下 1	车位 219	/特种用途	61.91
219		地下 1	车位 220	/特种用途	61.91
220		地下 1	车位 221	/特种用途	61.91
221		地下 1	车位 222	/特种用途	61.91
222		地下 1	车位 223	/特种用途	61.91
223		地下 1	车位 224	/特种用途	61.91
224		地下 1	车位 225	/特种用途	61.91
225		地下 1	车位 226	/特种用途	61.91
226		地下 1	车位 227	/特种用途	61.91
227		地下 1	车位 228	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
228		地下 1	车位 229	/特种用途	61.91
229		地下 1	车位 231	/特种用途	61.91
230		地下 1	车位 232	/特种用途	61.91
231		地下 1	车位 233	/特种用途	61.91
232		地下 1	车位 234	/特种用途	61.91
233		地下 1	车位 235	/特种用途	61.91
234		地下 1	车位 236	/特种用途	61.91
235		地下 2	车位 1	/特种用途	61.91
236		地下 2	车位 2	/特种用途	61.91
237		地下 2	车位 3	/特种用途	61.91
238		地下 2	车位 4	/特种用途	61.91
239		地下 2	车位 5	/特种用途	61.91
240		地下 2	车位 6	/特种用途	61.91
241		地下 2	车位 7	/特种用途	61.91
242		地下 2	车位 8	/特种用途	61.91
243		地下 2	车位 9	/特种用途	61.91
244		地下 2	车位 10	/特种用途	61.91
245		地下 2	车位 11	/特种用途	61.91
246		地下 2	车位 12	/特种用途	61.91
247		地下 2	车位 13	/特种用途	61.91
248		地下 2	车位 14	/特种用途	61.91
249		地下 2	车位 15	/特种用途	61.91
250		地下 2	车位 16	/特种用途	61.91
251		地下 2	车位 17	/特种用途	61.91
252		地下 2	车位 18	/特种用途	61.91
253		地下 2	车位（微型）20	/特种用途	46.43
254		地下 2	车位 21	/特种用途	61.91
255		地下 2	车位 22	/特种用途	61.91
256		地下 2	车位 23	/特种用途	61.91
257		地下 2	车位（微型）24	/特种用途	46.43
258		地下 2	车位 25	/特种用途	61.91
259		地下 2	车位 26	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
260		地下 2	车位 27	/特种用途	61.91
261		地下 2	车位 28	/特种用途	61.91
262		地下 2	车位 29	/特种用途	61.91
263		地下 2	车位 30	/特种用途	61.91
264		地下 2	车位 31	/特种用途	61.91
265		地下 2	车位（微型）32	/特种用途	46.43
266		地下 2	车位（微型）33	/特种用途	46.43
267		地下 2	车位 34	/特种用途	61.91
268		地下 2	车位 35	/特种用途	61.91
269		地下 2	车位（微型）36	/特种用途	46.43
270		地下 2	车位 37	/特种用途	61.91
271		地下 2	车位 38	/特种用途	61.91
272		地下 2	车位 39	/特种用途	61.91
273		地下 2	车位 40	/特种用途	61.91
274		地下 2	车位 41	/特种用途	61.91
275		地下 2	车位 42	/特种用途	61.91
276		地下 2	车位 43	/特种用途	61.91
277		地下 2	车位 44	/特种用途	61.91
278		地下 2	车位 45	/特种用途	61.91
279		地下 2	车位 46	/特种用途	61.91
280		地下 2	车位 47	/特种用途	61.91
281		地下 2	车位 48	/特种用途	61.91
282		地下 2	车位 49	/特种用途	61.91
283		地下 2	车位 50	/特种用途	61.91
284		地下 2	车位（微型）51	/特种用途	46.43
285		地下 2	车位 52	/特种用途	61.91
286		地下 2	车位 53	/特种用途	61.91
287		地下 2	车位 54	/特种用途	61.91
288		地下 2	车位 55	/特种用途	61.91
289		地下 2	车位 56	/特种用途	61.91
290		地下 2	车位 57	/特种用途	61.91
291		地下 2	车位 58	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区
寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
292		地下 2	车位 59	/特种用途	61.91
293		地下 2	车位 60	/特种用途	61.91
294		地下 2	车位 61	/特种用途	61.91
295		地下 2	车位（微型）62	/特种用途	46.43
296		地下 2	车位 63	/特种用途	61.91
297		地下 2	车位 64	/特种用途	61.91
298		地下 2	车位 65	/特种用途	61.91
299		地下 2	车位 66	/特种用途	61.91
300		地下 2	车位（微型）67	/特种用途	46.43
301		地下 2	车位 68	/特种用途	61.91
302		地下 2	车位 69	/特种用途	61.91
303		地下 2	车位 70	/特种用途	61.91
304		地下 2	车位 71	/特种用途	61.91
305		地下 2	车位 72	/特种用途	61.91
306		地下 2	车位 73	/特种用途	61.91
307		地下 2	车位 74	/特种用途	61.91
308		地下 2	车位 75	/特种用途	61.91
309		地下 2	车位 76	/特种用途	61.91
310		地下 2	车位 77	/特种用途	61.91
311		地下 2	车位 78	/特种用途	61.91
312		地下 2	车位 79	/特种用途	61.91
313		地下 2	车位 80	/特种用途	61.91
314		地下 2	车位 81	/特种用途	61.91
315		地下 2	车位 82	/特种用途	61.91
316		地下 2	车位 83	/特种用途	61.91
317		地下 2	车位 84	/特种用途	61.91
318		地下 2	车位 85	/特种用途	61.91
319		地下 2	车位 86	/特种用途	61.91
320		地下 2	车位 87	/特种用途	61.91
321		地下 2	车位 89	/特种用途	61.91
322		地下 2	车位 90	/特种用途	61.91
323		地下 2	车位（微型）91	/特种用途	46.43



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
324		地下 2	车位（微型）92	/特种用途	46.43
325		地下 2	车位 93	/特种用途	61.91
326		地下 2	车位 94	/特种用途	61.91
327		地下 2	车位 95	/特种用途	61.91
328		地下 2	车位 96	/特种用途	61.91
329		地下 2	车位 97	/特种用途	61.91
330		地下 2	车位 98	/特种用途	61.91
331		地下 2	车位 99	/特种用途	61.91
332		地下 2	车位 100	/特种用途	61.91
333		地下 2	车位 101	/特种用途	61.91
334		地下 2	车位 102	/特种用途	61.91
335		地下 2	车位 103	/特种用途	61.91
336		地下 2	车位 104	/特种用途	61.91
337		地下 2	车位 105	/特种用途	61.91
338		地下 2	车位 106	/特种用途	61.91
339		地下 2	车位 107	/特种用途	61.91
340		地下 2	车位 108	/特种用途	61.91
341		地下 2	车位 109	/特种用途	61.91
342		地下 2	车位 110	/特种用途	61.91
343		地下 2	车位 111	/特种用途	61.91
344		地下 2	车位 112	/特种用途	61.91
345		地下 2	车位 113	/特种用途	61.91
346		地下 2	车位 114	/特种用途	61.91
347		地下 2	车位 115	/特种用途	61.91
348		地下 2	车位 116	/特种用途	61.91
349		地下 2	车位 117	/特种用途	61.91
350		地下 2	车位 118	/特种用途	61.91
351		地下 2	车位 120	/特种用途	61.91
352		地下 2	车位 121	/特种用途	61.91
353		地下 2	车位 122	/特种用途	61.91
354		地下 2	车位 123	/特种用途	61.91
355		地下 2	车位 124	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
356		地下 2	车位 125	/特种用途	61.91
357		地下 2	车位 126	/特种用途	61.91
358		地下 2	车位 127	/特种用途	61.91
359		地下 2	车位 128	/特种用途	61.91
360		地下 2	车位 129	/特种用途	61.91
361		地下 2	车位 130	/特种用途	61.91
362		地下 2	车位 131	/特种用途	61.91
363		地下 2	车位（微型）132	/特种用途	46.43
364		地下 2	车位 133	/特种用途	61.91
365		地下 2	车位 134	/特种用途	61.91
366		地下 2	车位 135	/特种用途	61.91
367		地下 2	车位 136	/特种用途	61.91
368		地下 2	车位 137	/特种用途	61.91
369		地下 2	车位 138	/特种用途	61.91
370		地下 2	车位 139	/特种用途	61.91
371		地下 2	车位 140	/特种用途	61.91
372		地下 2	车位 141	/特种用途	61.91
373		地下 2	车位 142	/特种用途	61.91
374		地下 2	车位 143	/特种用途	61.91
375		地下 2	车位 144	/特种用途	61.91
376		地下 2	车位 145	/特种用途	61.91
377		地下 2	车位 147	/特种用途	61.91
378		地下 2	车位 148	/特种用途	61.91
379		地下 2	车位 149	/特种用途	61.91
380		地下 2	车位 150	/特种用途	61.91
381		地下 2	车位 151	/特种用途	61.91
382		地下 2	车位 152	/特种用途	61.91
383		地下 2	车位 153	/特种用途	61.91
384		地下 2	车位 154	/特种用途	61.91
385		地下 2	车位 155	/特种用途	61.91
386		地下 2	车位 156	/特种用途	61.91
387		地下 2	车位 157	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
388		地下 2	车位 158	/特种用途	61.91
389		地下 2	车位 159	/特种用途	61.91
390		地下 2	车位 160	/特种用途	61.91
391		地下 2	车位 161	/特种用途	61.91
392		地下 2	车位 162	/特种用途	61.91
393		地下 2	车位 163	/特种用途	61.91
394		地下 2	车位 164	/特种用途	61.91
395		地下 2	车位 165	/特种用途	61.91
396		地下 2	车位 166	/特种用途	61.91
397		地下 2	车位 167	/特种用途	61.91
398		地下 2	车位 168	/特种用途	61.91
399		地下 2	车位 169	/特种用途	61.91
400		地下 2	车位 170	/特种用途	61.91
401		地下 2	车位 171	/特种用途	61.91
402		地下 2	车位 172	/特种用途	61.91
403		地下 2	车位 173	/特种用途	61.91
404		地下 2	车位 174	/特种用途	61.91
405		地下 2	车位 175	/特种用途	61.91
406		地下 2	车位 176	/特种用途	61.91
407		地下 2	车位（微型）177	/特种用途	46.43
408		地下 2	车位 178	/特种用途	61.91
409		地下 2	车位 179	/特种用途	61.91
410		地下 2	车位 180	/特种用途	61.91
411		地下 2	车位 181	/特种用途	61.91
412		地下 2	车位 182	/特种用途	61.91
413		地下 2	车位 183	/特种用途	61.91
414		地下 2	车位 184	/特种用途	61.91
415		地下 2	车位 185	/特种用途	61.91
416		地下 2	车位 186	/特种用途	61.91
417		地下 2	车位 187	/特种用途	61.91
418		地下 2	车位 188	/特种用途	61.91
419		地下 2	车位 189	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
420		地下 2	车位 190	/特种用途	61.91
421		地下 2	车位 191	/特种用途	61.91
422		地下 2	车位 192	/特种用途	61.91
423		地下 2	车位 193	/特种用途	61.91
424		地下 2	车位 194	/特种用途	61.91
425		地下 2	车位 195	/特种用途	61.91
426		地下 2	车位 196	/特种用途	61.91
427		地下 2	车位 197	/特种用途	61.91
428		地下 2	车位 198	/特种用途	61.91
429		地下 2	车位 199	/特种用途	61.91
430		地下 2	车位 200	/特种用途	61.91
431		地下 2	车位 201	/特种用途	61.91
432		地下 2	车位 202	/特种用途	61.91
433		地下 2	车位 203	/特种用途	61.91
434		地下 2	车位 204	/特种用途	61.91
435		地下 2	车位 205	/特种用途	61.91
436		地下 2	车位 206	/特种用途	61.91
437		地下 2	车位 207	/特种用途	61.91
438		地下 2	车位 208	/特种用途	61.91
439		地下 2	车位 209	/特种用途	61.91
440		地下 2	车位 210	/特种用途	61.91
441		地下 2	车位 211	/特种用途	61.91
442		地下 2	车位 212	/特种用途	61.91
443		地下 2	车位 213	/特种用途	61.91
444		地下 2	车位 214	/特种用途	61.91
445		地下 2	车位 215	/特种用途	61.91
446		地下 2	车位 216	/特种用途	61.91
447		地下 2	车位 217	/特种用途	61.91
448		地下 2	车位 218	/特种用途	61.91
449		地下 2	车位 219	/特种用途	61.91
450		地下 2	车位 220	/特种用途	61.91
451		地下 2	车位 221	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次 (实际)	室号	户型/用途	建筑面积 (平方米)
452		地下 2	车位 222	/特种用途	61.91
453		地下 2	车位 223	/特种用途	61.91
454		地下 2	车位 224	/特种用途	61.91
455		地下 2	车位 225	/特种用途	61.91
456		地下 2	车位 226	/特种用途	61.91
457		地下 2	车位 229	/特种用途	61.91
458		地下 2	车位 230	/特种用途	61.91
459		地下 2	车位 231	/特种用途	61.91
460		地下 2	车位 232	/特种用途	61.91
461		地下 2	车位 233	/特种用途	61.91
462		地下 2	车位 (微型) 234	/特种用途	61.91
463		地下 2	车位 235	/特种用途	46.43
464		地下 2	车位 236	/特种用途	61.91
465		地下 2	车位 237	/特种用途	61.91
466		地下 2	车位 238	/特种用途	61.91
467		地下 2	车位 239	/特种用途	61.91
468		地下 2	车位 240	/特种用途	61.91
469		地下 2	车位 241	/特种用途	61.91
470		地下 2	车位 242	/特种用途	61.91
471		地下 2	车位 243	/特种用途	61.91
472		地下 2	车位 244	/特种用途	61.91
473		地下 2	车位 245	/特种用途	61.91
474		地下 2	车位 246	/特种用途	61.91
475		地下 2	车位 247	/特种用途	61.91
476		地下 2	车位 248	/特种用途	61.91
477		地下 2	车位 249	/特种用途	61.91
478		地下 2	车位 250	/特种用途	61.91
479		地下 2	车位 251	/特种用途	61.91
480		地下 2	车位 252	/特种用途	61.91
481		地下 2	车位 253	/特种用途	61.91
482		地下 2	车位 254	/特种用途	61.91
483		地下 2	车位 255	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
484		地下 2	车位 256	/特种用途	61.91
485		地下 2	车位 257	/特种用途	61.91
486		地下 2	车位 258	/特种用途	61.91
487		地下 2	车位 259	/特种用途	61.91
488		地下 2	车位 260	/特种用途	61.91
489		地下 2	车位 261	/特种用途	61.91
490		地下 2	车位 262	/特种用途	61.91
491		地下 2	车位 263	/特种用途	61.91
492		地下 2	车位 264	/特种用途	61.91
493		地下 2	车位 266	/特种用途	61.91
494		地下 2	车位 267	/特种用途	61.91
495		地下 2	车位（人防）268	/特种用途	61.91
496		地下 2	车位（人防）269	/特种用途	61.91
497		地下 2	车位（人防）270	/特种用途	61.91
498		地下 2	车位（人防）（微型）271	/特种用途	46.43
499		地下 2	车位（人防）（微型）272	/特种用途	46.43
500		地下 2	车位（人防）273	/特种用途	61.91
501		地下 2	车位（人防）274	/特种用途	61.91
502		地下 2	车位（人防）275	/特种用途	61.91
503		地下 2	车位 276	/特种用途	61.91
504		地下 2	车位 277	/特种用途	61.91
505		地下 2	车位 278	/特种用途	61.91
506		地下 2	车位 279	/特种用途	61.91
507		地下 2	车位 280	/特种用途	61.91
508		地下 2	车位 281	/特种用途	61.91
509		地下 2	车位 282	/特种用途	61.91
510		地下 2	车位 283	/特种用途	61.91
511		地下 2	车位 284	/特种用途	61.91
512		地下 2	车位 285	/特种用途	61.91
513		地下 2	车位 286	/特种用途	61.91
514		地下 2	车位 287	/特种用途	61.91
515		地下 2	车位 288	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区
寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
516		地下 2	车位 289	/特种用途	61.91
517		地下 2	车位 290	/特种用途	61.91
518		地下 2	车位 291	/特种用途	61.91
519		地下 2	车位 292	/特种用途	61.91
520		地下 2	车位 293	/特种用途	61.91
521		地下 2	车位 294	/特种用途	61.91
522		地下 2	车位 295	/特种用途	61.91
523		地下 2	车位 296	/特种用途	61.91
524		地下 2	车位 297	/特种用途	61.91
525		地下 2	车位 298	/特种用途	61.91
526		地下 2	车位 299	/特种用途	61.91
527		地下 2	车位 300	/特种用途	61.91
528		地下 2	车位 301	/特种用途	61.91
529		地下 2	车位 302	/特种用途	61.91
530		地下 2	车位 303	/特种用途	61.91
531		地下 2	车位 304	/特种用途	61.91
532		地下 2	车位 305	/特种用途	61.91
533		地下 2	车位 306	/特种用途	61.91
534		地下 2	车位 307	/特种用途	61.91
535		地下 2	车位 308	/特种用途	61.91
536		地下 2	车位 309	/特种用途	61.91
537		地下 2	车位 310	/特种用途	61.91
538		地下 2	车位 311	/特种用途	61.91
539		地下 2	车位 312	/特种用途	61.91
540		地下 2	车位 313	/特种用途	61.91
541		地下 2	车位 314	/特种用途	61.91
542		地下 2	车位 315	/特种用途	61.91
543		地下 2	车位 316	/特种用途	61.91
544		地下 2	车位 317	/特种用途	61.91
545		地下 2	车位 318	/特种用途	61.91
546		地下 2	车位 319	/特种用途	61.91
547		地下 2	车位 320	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
548		地下 2	车位 321	/特种用途	61.91
549		地下 2	车位 322	/特种用途	61.91
550		地下 2	车位（人防）323	/特种用途	61.91
551		地下 2	车位（人防）324	/特种用途	61.91
552		地下 2	车位（人防）325	/特种用途	61.91
553		地下 2	车位（人防）326	/特种用途	61.91
554		地下 2	车位（人防）327	/特种用途	61.91
555		地下 2	车位（人防）（微型）328	/特种用途	46.43
556		地下 2	车位（人防）329	/特种用途	61.91
557		地下 2	车位（人防）330	/特种用途	61.91
558		地下 2	车位（人防）331	/特种用途	61.91
559		地下 2	车位（人防）（微型）332	/特种用途	46.43
560		地下 2	车位（人防）333	/特种用途	61.91
561		地下 2	车位（人防）334	/特种用途	61.91
562		地下 2	车位（人防）335	/特种用途	61.91
563		地下 2	车位 336	/特种用途	61.91
564		地下 2	车位 337	/特种用途	61.91
565		地下 2	车位 338	/特种用途	61.91
566		地下 2	车位 339	/特种用途	61.91
567		地下 2	车位 340	/特种用途	61.91
568		地下 2	车位 341	/特种用途	61.91
569		地下 2	车位（微型）342	/特种用途	46.43
570		地下 2	车位（微型）343	/特种用途	46.43
571		地下 2	车位（微型）344	/特种用途	46.43
572		地下 2	车位 345	/特种用途	61.91
573		地下 2	车位 346	/特种用途	61.91
574		地下 2	车位 347	/特种用途	61.91
575		地下 2	车位 348	/特种用途	61.91
576		地下 2	车位 349	/特种用途	61.91
577		地下 2	车位 350	/特种用途	61.91
578		地下 2	车位（微型）351	/特种用途	46.43
579		地下 2	车位 352	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
580		地下 2	车位 353	/特种用途	61.91
581		地下 2	车位 354	/特种用途	61.91
582		地下 2	车位 355	/特种用途	61.91
583		地下 2	车位 356	/特种用途	61.91
584		地下 2	车位 357	/特种用途	61.91
585		地下 2	车位 358	/特种用途	61.91
586		地下 2	车位 359	/特种用途	61.91
587		地下 2	车位 360	/特种用途	61.91
588		地下 2	车位 361	/特种用途	61.91
589		地下 2	车位（微型）362	/特种用途	46.43
590		地下 2	车位 363	/特种用途	61.91
591		地下 2	车位 364	/特种用途	61.91
592		地下 2	车位 365	/特种用途	61.91
593		地下 2	车位 366	/特种用途	61.91
594		地下 2	车位 367	/特种用途	61.91
595		地下 2	车位 368	/特种用途	61.91
596		地下 2	车位 369	/特种用途	61.91
597		地下 2	车位 370	/特种用途	61.91
598		地下 2	车位 371	/特种用途	61.91
599		地下 2	车位 372	/特种用途	61.91
600		地下 2	车位 373	/特种用途	61.91
601		地下 2	车位 374	/特种用途	61.91
602		地下 2	车位 375	/特种用途	61.91
603		地下 2	车位 376	/特种用途	61.91
604		地下 2	车位 377	/特种用途	61.91
605		地下 2	车位 378	/特种用途	61.91
606		地下 2	车位 379	/特种用途	61.91
607		地下 2	车位 380	/特种用途	61.91
608		地下 2	车位 381	/特种用途	61.91
609		地下 2	车位 382	/特种用途	61.91
610		地下 2	车位 383	/特种用途	61.91
611		地下 2	车位 384	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
612		地下 2	车位 385	/特种用途	61.91
613		地下 2	车位 386	/特种用途	61.91
614		地下 2	车位 387	/特种用途	61.91
615		地下 2	车位 388	/特种用途	61.91
616		地下 2	车位 389	/特种用途	61.91
617		地下 2	车位 390	/特种用途	61.91
618		地下 2	车位 391	/特种用途	61.91
619		地下 2	车位 392	/特种用途	61.91
620		地下 2	车位 393	/特种用途	61.91
621		地下 2	车位 394	/特种用途	61.91
622		地下 2	车位 395	/特种用途	61.91
623		地下 2	车位 396	/特种用途	61.91
624		地下 2	车位 397	/特种用途	61.91
625		地下 2	车位 398	/特种用途	61.91
626		地下 2	车位 399	/特种用途	61.91
627		地下 2	车位 400	/特种用途	61.91
628		地下 2	车位 401	/特种用途	61.91
629		地下 2	车位 402	/特种用途	61.91
630		地下 2	车位 403	/特种用途	61.91
631		地下 2	车位 404	/特种用途	61.91
632		地下 2	车位 405	/特种用途	61.91
633		地下 2	车位 406	/特种用途	61.91
634		地下 2	车位 407	/特种用途	61.91
635		地下 2	车位 408	/特种用途	61.91
636		地下 2	车位 409	/特种用途	61.91
637		地下 2	车位 410	/特种用途	61.91
638		地下 2	车位 411	/特种用途	61.91
639		地下 2	车位 412	/特种用途	61.91
640		地下 2	车位 413	/特种用途	61.91
641		地下 2	车位 414	/特种用途	61.91
642		地下 2	车位 415	/特种用途	61.91
643		地下 2	车位 416	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
644		地下 2	车位 417	/特种用途	61.91
645		地下 2	车位 418	/特种用途	61.91
646		地下 2	车位 419	/特种用途	61.91
647		地下 2	车位 420	/特种用途	61.91
648		地下 2	车位 421	/特种用途	61.91
649		地下 2	车位 422	/特种用途	61.91
650		地下 2	车位 423	/特种用途	61.91
651		地下 2	车位 424	/特种用途	61.91
652		地下 2	车位 425	/特种用途	61.91
653		地下 2	车位 426	/特种用途	61.91
654		地下 2	车位 427	/特种用途	61.91
655		地下 2	车位 428	/特种用途	61.91
656		地下 2	车位 429	/特种用途	61.91
657		地下 2	车位 430	/特种用途	61.91
658		地下 2	车位 431	/特种用途	61.91
659		地下 2	车位 432	/特种用途	61.91
660		地下 2	车位 433	/特种用途	61.91
661		地下 2	车位 434	/特种用途	61.91
662		地下 2	车位 435	/特种用途	61.91
663		地下 2	车位 436	/特种用途	61.91
664		地下 2	车位 437	/特种用途	61.91
665		地下 2	车位 438	/特种用途	61.91
666		地下 2	车位 439	/特种用途	61.91
667		地下 2	车位 440	/特种用途	61.91
668		地下 2	车位 441	/特种用途	61.91
669		地下 2	车位 442	/特种用途	61.91
670		地下 2	车位（微型）443	/特种用途	46.43
671		地下 2	车位 444	/特种用途	61.91
672		地下 2	车位 445	/特种用途	61.91
673		地下 2	车位 446	/特种用途	61.91
674		地下 2	车位 447	/特种用途	61.91
675		地下 2	车位 448	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区
寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
676		地下 2	车位（微型）449	/特种用途	46.43
677		地下 2	车位 450	/特种用途	61.91
678		地下 2	车位 451	/特种用途	61.91
679		地下 2	车位 452	/特种用途	61.91
680		地下 2	车位 453	/特种用途	61.91
681		地下 2	车位 454	/特种用途	61.91
682		地下 2	车位 455	/特种用途	61.91
683		地下 2	车位 456	/特种用途	61.91
684		地下 2	车位 457	/特种用途	61.91
685		地下 2	车位 458	/特种用途	61.91
686		地下 2	车位 459	/特种用途	61.91
687		地下 2	车位 460	/特种用途	61.91
688		地下 2	车位 461	/特种用途	61.91
689		地下 2	车位 462	/特种用途	61.91
690		地下 2	车位 463	/特种用途	61.91
691		地下 2	车位 464	/特种用途	61.91
692		地下 2	车位 465	/特种用途	61.91
693		地下 2	车位 466	/特种用途	61.91
694		地下 2	车位 467	/特种用途	61.91
695		地下 2	车位 468	/特种用途	61.91
696		地下 2	车位 469	/特种用途	61.91
697		地下 2	车位 470	/特种用途	61.91
698		地下 2	车位 471	/特种用途	61.91
699		地下 2	车位 472	/特种用途	61.91
700		地下 2	车位（人防）（微型）473	/特种用途	46.43
701		地下 2	车位（人防）474	/特种用途	61.91
702		地下 2	车位（人防）475	/特种用途	61.91
703		地下 2	车位（人防）476	/特种用途	61.91
704		地下 2	车位（人防）477	/特种用途	61.91
705		地下 2	车位（人防）478	/特种用途	61.91
706		地下 2	车位（人防）479	/特种用途	61.91
707		地下 2	车位（人防）480	/特种用途	61.91



上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区
寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告

序号	幢号/门牌号	层次(实际)	室号	户型/用途	建筑面积(平方米)
708		地下 2	车位(人防) 481	/特种用途	61.91
709		地下 2	车位(人防) 482	/特种用途	61.91
710		地下 2	车位(人防) 483	/特种用途	61.91
711		地下 2	车位(人防) 484	/特种用途	61.91
712		地下 2	车位(人防) 485	/特种用途	61.91
713		地下 2	车位(人防) 486	/特种用途	61.91
714		地下 2	车位(人防) 487	/特种用途	61.91
715		地下 2	车位(人防) 488	/特种用途	61.91
716		地下 2	车位(人防) 489	/特种用途	61.91
717		地下 2	车位(人防) 490	/特种用途	61.91
718		地下 2	车位(人防) 491	/特种用途	61.91
719		地下 2	车位(人防) 492	/特种用途	61.91
720		地下 2	车位(人防) 493	/特种用途	61.91
721		地下 2	车位(人防) 494	/特种用途	61.91
722		地下 2	车位(人防) 495	/特种用途	61.91
723		地下 2	车位(人防) 496	/特种用途	61.91
724		地下 2	车位(人防) 497	/特种用途	61.91
725		地下 2	车位(人防) 498	/特种用途	61.91
726		地下 2	车位(人防) 499	/特种用途	61.91
727		地下 2	车位(人防) 500	/特种用途	61.91
728		地下 2	车位(人防) 501	/特种用途	61.91
729		地下 2	车位(人防) 502	/特种用途	61.91
730		地下 2	车位(人防) 503	/特种用途	61.91
731		地下 2	车位(人防) 504	/特种用途	61.91
732		地下 2	车位(人防) 505	/特种用途	61.91
733		地下 2	车位(人防) 506	/特种用途	61.91
734		地下 2	车位(人防) 507	/特种用途	61.91
735		地下 2	车位(人防) 508	/特种用途	61.91
736		地下 2	车位(人防) 509	/特种用途	61.91
737		地下 2	车位(人防) 510	/特种用途	61.91
738		地下 2	车位(人防) 511	/特种用途	61.91
739		地下 2	车位(人防) 512	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
740		地下 2	车位（人防）513	/特种用途	61.91
741		地下 2	车位（人防）514	/特种用途	61.91
742		地下 2	车位（人防）515	/特种用途	61.91
743		地下 2	车位（人防）516	/特种用途	61.91
744		地下 2	车位（人防）517	/特种用途	61.91
745		地下 2	车位（人防）518	/特种用途	61.91
746		地下 2	车位（人防）519	/特种用途	61.91
747		地下 2	车位（人防）520	/特种用途	61.91
748		地下 2	车位（人防）521	/特种用途	61.91
749		地下 2	车位（人防）522	/特种用途	61.91
750		地下 2	车位（人防）523	/特种用途	61.91
751		地下 2	车位（人防）524	/特种用途	61.91
752		地下 2	车位（人防）525	/特种用途	61.91
753		地下 2	车位（人防）526	/特种用途	61.91
754		地下 2	车位（人防）527	/特种用途	61.91
755		地下 2	车位（人防）528	/特种用途	61.91
756		地下 2	车位（人防）529	/特种用途	61.91
757		地下 2	车位（人防）530	/特种用途	61.91
758		地下 2	车位（人防）531	/特种用途	61.91
759		地下 2	车位 532	/特种用途	61.91
760		地下 2	车位 533	/特种用途	61.91
761		地下 2	车位 534	/特种用途	61.91
762		地下 2	车位（微型）535	/特种用途	46.43
763		地下 2	车位 536	/特种用途	61.91
764		地下 2	车位 537	/特种用途	61.91
765		地下 2	车位 538	/特种用途	61.91
766		地下 2	车位 539	/特种用途	61.91
767		地下 2	车位 540	/特种用途	61.91
768		地下 2	车位 541	/特种用途	61.91
769		地下 2	车位 542	/特种用途	61.91
770		地下 2	车位 543	/特种用途	61.91
771		地下 2	车位 544	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
772		地下 2	车位 545	/特种用途	61.91
773		地下 2	车位 546	/特种用途	61.91
774		地下 2	车位 547	/特种用途	61.91
775		地下 2	车位 548	/特种用途	61.91
776		地下 2	车位 549	/特种用途	61.91
777		地下 2	车位 550	/特种用途	61.91
778		地下 2	车位 551	/特种用途	61.91
779		地下 2	车位 552	/特种用途	61.91
780		地下 2	车位 553	/特种用途	61.91
781		地下 2	车位 554	/特种用途	61.91
782		地下 2	车位 555	/特种用途	61.91
783		地下 2	车位 556	/特种用途	61.91
784		地下 2	车位 557	/特种用途	61.91
785		地下 2	车位 558	/特种用途	61.91
786		地下 2	车位 559	/特种用途	61.91
787		地下 2	车位 560	/特种用途	61.91
788		地下 2	车位 561	/特种用途	61.91
789		地下 2	车位 562	/特种用途	61.91
790		地下 2	车位 563	/特种用途	61.91
791		地下 2	车位 564	/特种用途	61.91
792		地下 2	车位 565	/特种用途	61.91
793		地下 2	车位 566	/特种用途	61.91
794		地下 2	车位 567	/特种用途	61.91
795		地下 2	车位（微型）568	/特种用途	46.43
796		地下 2	车位（微型）569	/特种用途	46.43
797		地下 2	车位 570	/特种用途	61.91
798		地下 2	车位 571	/特种用途	61.91
799		地下 2	车位 572	/特种用途	61.91
800		地下 2	车位 573	/特种用途	61.91
801		地下 2	车位 574	/特种用途	61.91
802		地下 2	车位 575	/特种用途	61.91
803		地下 2	车位 576	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
804		地下 2	车位 577	/特种用途	61.91
805		地下 2	车位 578	/特种用途	61.91
806		地下 2	车位 579	/特种用途	61.91
807		地下 2	车位（人防）580	/特种用途	61.91
808		地下 2	车位（人防）581	/特种用途	61.91
809		地下 2	车位（人防）582	/特种用途	61.91
810		地下 2	车位（人防）583	/特种用途	61.91
811		地下 2	车位（人防）584	/特种用途	61.91
812		地下 2	车位（人防）585	/特种用途	61.91
813		地下 2	车位（人防）586	/特种用途	61.91
814		地下 2	车位（人防）587	/特种用途	61.91
815		地下 2	车位（人防）588	/特种用途	61.91
816		地下 2	车位（人防）589	/特种用途	61.91
817		地下 2	车位（人防）590	/特种用途	61.91
818		地下 2	车位（人防）591	/特种用途	61.91
819		地下 2	车位（人防）592	/特种用途	61.91
820		地下 2	车位（人防）593	/特种用途	61.91
821		地下 2	车位（人防）594	/特种用途	61.91
822		地下 2	车位（人防）595	/特种用途	61.91
823		地下 2	车位（人防）596	/特种用途	61.91
824		地下 2	车位（人防）597	/特种用途	61.91
825		地下 2	车位（人防）598	/特种用途	61.91
826		地下 2	车位（人防）599	/特种用途	61.91
827		地下 2	车位（人防）600	/特种用途	61.91
828		地下 2	车位（人防）601	/特种用途	61.91
829		地下 2	车位（人防）602	/特种用途	61.91
830		地下 2	车位（人防）603	/特种用途	61.91
831		地下 2	车位（人防）604	/特种用途	61.91
832		地下 2	车位（人防）605	/特种用途	61.91
833		地下 2	车位（人防）606	/特种用途	61.91
834		地下 2	车位（人防）607	/特种用途	61.91
835		地下 2	车位（人防）608	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次(实际)	室号	户型/用途	建筑面积(平方米)
836		地下 2	车位(人防) 609	/特种用途	61.91
837		地下 2	车位(人防) 610	/特种用途	61.91
838		地下 2	车位(人防) 611	/特种用途	61.91
839		地下 2	车位(人防)(微型) 612	/特种用途	46.43
840		地下 2	车位(人防) 613	/特种用途	61.91
841		地下 2	车位(人防) 614	/特种用途	61.91
842		地下 2	车位(人防) 615	/特种用途	61.91
843		地下 2	车位(人防) 616	/特种用途	61.91
844		地下 2	车位(人防) 617	/特种用途	61.91
845		地下 2	车位(人防) 618	/特种用途	61.91
846		地下 2	车位(人防) 619	/特种用途	61.91
847		地下 2	车位(人防) 620	/特种用途	61.91
848		地下 2	车位(人防) 621	/特种用途	61.91
849		地下 2	车位(人防)(微型) 622	/特种用途	46.43
850		地下 2	车位 623	/特种用途	61.91
851		地下 2	车位 624	/特种用途	61.91
852		地下 2	车位(微型) 625	/特种用途	46.43
853		地下 2	车位 626	/特种用途	61.91
854		地下 2	车位 627	/特种用途	61.91
855		地下 2	车位 628	/特种用途	61.91
856		地下 2	车位 629	/特种用途	61.91
857		地下 2	车位 630	/特种用途	61.91
858		地下 2	车位(人防) 631	/特种用途	61.91
859		地下 2	车位(人防) 632	/特种用途	61.91
860		地下 2	车位(人防) 633	/特种用途	61.91
861		地下 2	车位(人防) 634	/特种用途	61.91
862		地下 2	车位(人防) 635	/特种用途	61.91
863		地下 2	车位(人防) 636	/特种用途	61.91
864		地下 2	车位(人防) 637	/特种用途	61.91
865		地下 2	车位(人防) 638	/特种用途	61.91
866		地下 2	车位(人防) 639	/特种用途	61.91
867		地下 2	车位(人防) 640	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次（实际）	室号	户型/用途	建筑面积（平方米）
868		地下 2	车位（人防）641	/特种用途	61.91
869		地下 2	车位（人防）642	/特种用途	61.91
870		地下 2	车位（人防）643	/特种用途	61.91
871		地下 2	车位（人防）644	/特种用途	61.91
872		地下 2	车位（人防）645	/特种用途	61.91
873		地下 2	车位（人防）646	/特种用途	61.91
874		地下 2	车位（人防）647	/特种用途	61.91
875		地下 2	车位（人防）648	/特种用途	61.91
876		地下 2	车位（人防）649	/特种用途	61.91
877		地下 2	车位（人防）650	/特种用途	61.91
878		地下 2	车位（人防）651	/特种用途	61.91
879		地下 2	车位（人防）652	/特种用途	61.91
880		地下 2	车位（人防）653	/特种用途	61.91
881		地下 2	车位（人防）654	/特种用途	61.91
882		地下 2	车位（人防）655	/特种用途	61.91
883		地下 2	车位（人防）656	/特种用途	61.91
884		地下 2	车位（人防）657	/特种用途	61.91
885		地下 2	车位（人防）658	/特种用途	61.91
886		地下 2	车位（人防）659	/特种用途	61.91
887		地下 2	车位（人防）（微型）660	/特种用途	46.43
888		地下 2	车位（人防）661	/特种用途	61.91
889		地下 2	车位（人防）662	/特种用途	61.91
890		地下 2	车位（人防）663	/特种用途	61.91
891		地下 2	车位（人防）664	/特种用途	61.91
892		地下 2	车位（人防）665	/特种用途	61.91
893		地下 2	车位（人防）666	/特种用途	61.91
894		地下 2	车位（人防）667	/特种用途	61.91
895		地下 2	车位（人防）668	/特种用途	61.91
896		地下 2	车位（人防）669	/特种用途	61.91
897		地下 2	车位（人防）670	/特种用途	61.91
898		地下 2	车位（人防）671	/特种用途	61.91
899		地下 2	车位（人防）672	/特种用途	61.91



序号	幢号/门牌号	层次(实际)	室号	户型/用途	建筑面积(平方米)
900		地下 2	车位(人防) 673	/特种用途	61.91
901		地下 2	车位(人防) 674	/特种用途	61.91
902		地下 2	车位(人防) 675	/特种用途	61.91
903		地下 2	车位(人防) 676	/特种用途	61.91
904		地下 2	车位(人防) 677	/特种用途	61.91
905		地下 2	车位(人防) 678	/特种用途	61.91
906		地下 2	车位(人防) 679	/特种用途	61.91
907		地下 2	车位(人防) 680	/特种用途	61.91
908		地下 2	车位(人防) 681	/特种用途	61.91
909		地下 2	车位(人防) 682	/特种用途	61.91
910		地下 2	车位(人防) 683	/特种用途	61.91
911		地下 2	车位(人防) 684	/特种用途	61.91
912		地下 2	车位(人防) 685	/特种用途	61.91
913		地下 2	车位(人防) 686	/特种用途	61.91
914		地下 2	车位(人防) 687	/特种用途	61.91
915		地下 2	车位(人防) 688	/特种用途	61.91
916		地下 2	车位(人防) 689	/特种用途	61.91
917		地下 2	车位(人防) 690	/特种用途	61.91
918		地下 2	车位(人防) 691	/特种用途	61.91
919		地下 2	车位(人防) 692	/特种用途	61.91
920		地下 2	车位 693	/特种用途	61.91
921		地下 2	车位 694	/特种用途	61.91
合计					56461.83

4、区位状况:

评估对象均位于上海市静安区内,四至范围为东至平型关路,南至汶水路,西至寿阳路,北至云飞东路,距上海虹桥国际机场约 15.6 公里,距上海浦东国际机场约 36.6 公里。周边路网均通达,道路均畅通,均无交通管制,公共交通资源丰富,均可乘坐轨道交通及公共汽车便捷出行。评估对象周边生活商业配套丰富,临近区域均拥有社区底商、菜市、超市、大型商场等商业配套。

评估对象均位于已建成市区内,基础设施、公共服务设施齐备,所处区域住宅聚集度较高,商业繁华度较高。

评估对象周边自然环境、人文环境等因素一般,无较大差异。

评估对象所处区域基础设施、公共服务设施配套均齐全，无较大差异。

5、他项权利状况：

根据上海市不动产登记簿，所有委估资产均为产权持有人所有，且评估对象在评估基准日不存在抵押、租赁、担保、诉讼等其他可能影响评估结果的重大事项。

6、房地产利用状况：

根据评估人员现场查勘，评估对象建筑功能基本完好，房屋基础及结构稳固，维护保养情况较好，均可正常使用，截至评估基准日评估对象均处于正常使用状态。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估委托人未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2026 年 7 月 31 日。

根据委估资产具体情况，为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、产权持有人协商一致确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会



常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

5. 《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)；

6. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(国务院令第826号)；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；

9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订)；

11. 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第45号)及上海市制定的实施细则；

12. 其他与评估工作相关的法律法规。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

3. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
13. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）资产权属依据

1. 《上海市房地产权证》；
2. 其他资产权属证明资料。

（四）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
4. 上海市房地产交易资料及市场询价等资料；
5. 评估人员收集的房地产市场相关资料；
6. 评估人员现场勘察记录；
7. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析及选择

通常情况下，房地产价值评估的常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。

市场法适用于同类房地产交易案例较多的房地产评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法的情况下的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。

1、在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映评估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。评估对象均为市场上常见，可交易房地产，市场上存在较多类似物业的交易案例，因此适宜采用市场法评估。

2、根据评估人员调查了解的情况，评估对象的法定用途为特种用途（地下车库），正常出租情况下可获得稳定的收益，符合收益法运用的条件。

3、成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。本次评估范围内资产均属于常见单套类房地产，相较成本法而言，采用市场法和收益法更能体现房屋市场价值，故本次不采用成本法。

4、因评估对象法定用途为特种用途（地下车库），房屋用途已经确定，不能改变用途，且均为正常使用的房屋建筑，无更新改造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用的评估方法主要为市场法、收益法。

（二）评估方法的具体应用

1、市场法

市场法是根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。市场法评估公式如下：

计算公式：

评估对象比准价格 = 交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

2、收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率或资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观价值的一种评估方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法评估公式如下：

计算公式：

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

其中：V—评估对象的收益价值

A_i —未来第 i 年的净收益

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）

n —收益期（年）

根据评估对象的特点，本次采用的收益法公式是按照有限年收益、逐年递增+转售模式的计算模型，测算评估对象的收益价值，具体公式如下：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \text{转售房地产时可以获得的净收益}$$

其中：V—评估对象的收益价值

a—为未来第一年净收益

Y—为报酬率

n—收益期限

g—为净收益逐年递增的比率

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下阶段进行：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由产权持有单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由委托人暨产权持有人提供了委估资产的全部清单。我们对企业负责人进行访谈，听取了产权持有人有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

评估人员随同产权持有单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对评估对象的具体使用维护状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人暨产权持有单位进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。



（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

（三）特别假设

1、产权持有人提供的基础性资料、相关资料等所有证据资料是真实、准确、完整；

2、委估资产在评估目的实现后，按照法定的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，在评估基准日 2026 年 7 月 31 日的账面价值为 221,632,513.22 元，评估价值为人民币人民币 **275,770,880.00** 元，大写人民币贰亿柒仟伍佰柒拾柒万零捌佰捌拾元，评估增值 54,138,366.78 元，增值率 24.43%。。

1、本报告评估结论为委估房地产的市场价值，为含增值税价值，假设交易税费由买卖双方各自承担。评估结果未考虑土地增值税、所得税等交易过程中可能发生的相关税费。

（二）评估增值原因

1、本次评估对象入账时间较早，原始入账为历史成本，账面净值经会计计提摊销，形成评估增值。

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2026 年 7 月 31 日至 2027 年



7 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。
委托人与产权持有单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。
委托人与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作及引用其他机构出具报告结论的情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估师通过现场调查，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有评估单价取整至佰位，相关表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。
2. 本次评估结论内涵包括产证记载的房屋建筑物及其分摊的土地使用权。
3. 本报告评估结论为委估房地产的市场价值，为含增值税价值，假设其他交易税费由买卖双方各自承担。评估结果未考虑土地增值税、所得税等交易过程中可能发生的相关税费。
4. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。
5. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。
6. 本报告仅为委托人用于本报告载明的评估目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。
7. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
8. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。
9. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- （1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6. 如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 9 月 6 日。

(本页系报告签署页)



上海加策资产评估有限公司

资产评估师: 



资产评估师: 



其他评估人员:

2026 年 9 月 6 日

联系地址: 上海市徐汇区沪闵路 9510 号 3 楼

邮政编码: 200233

电话: 总机 86-021-3469 9669

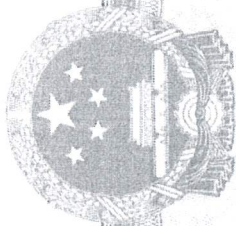
网址: www.jcsurveyors.com



附 件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

- 一、委托人暨产权持有单位营业执照；
- 二、产权持有单位《上海市房地产权证》；
- 三、委托人和相关当事人承诺函（原件）；
- 四、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 五、上海加策资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 六、资产评估师资格证明文件
- 七、资产评估委托合同
- 八、资产评估明细表



营业执照

统一社会信用代码

91310108590356786C

证照编号: 06000000202309140087

扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



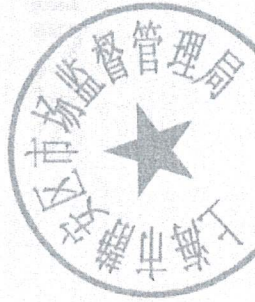
(副本)

名称 上海市北生产性企业服务有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 张祥
经营范围 生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，投资管理，投资咨询，物业管理，资产管理，物业服务，房地产开发经营。

注册资本 人民币76595.1208万元整

成立日期 2012年01月30日

住所 上海市闸北区江场三路76、78号828室



登记机关

2023 年 09 月 14 日

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地静字(2016)第022395号



登记日：2016年9月12日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



上海市住房保障和房屋管理局
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

权 人	上海市北生严性企业服务发展有限公司	
房地坐落	寿阳路99弄24号	
土 地 状 况	权 属 性 质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用 途	商业、办公
	宗 地 号	闸北区大宁路街道392街坊54丘
	宗地(丘)面积	43616
	使用权面积	43616.0
	其 中	独 用 面 积 分 面 积
使用期限		2012年3月17日至 2062年3月16日止

房 屋 状 况	幢 号	详见登记信息
	室号或部位	详见登记信息
	建筑.面积	56451.83
	建筑类型	详见登记信息
	用 途	详见登记信息
	总 层 数	详见登记信息
	竣工日期	详见登记信息
填证单位  房地产登记处		

面积单位：平方米

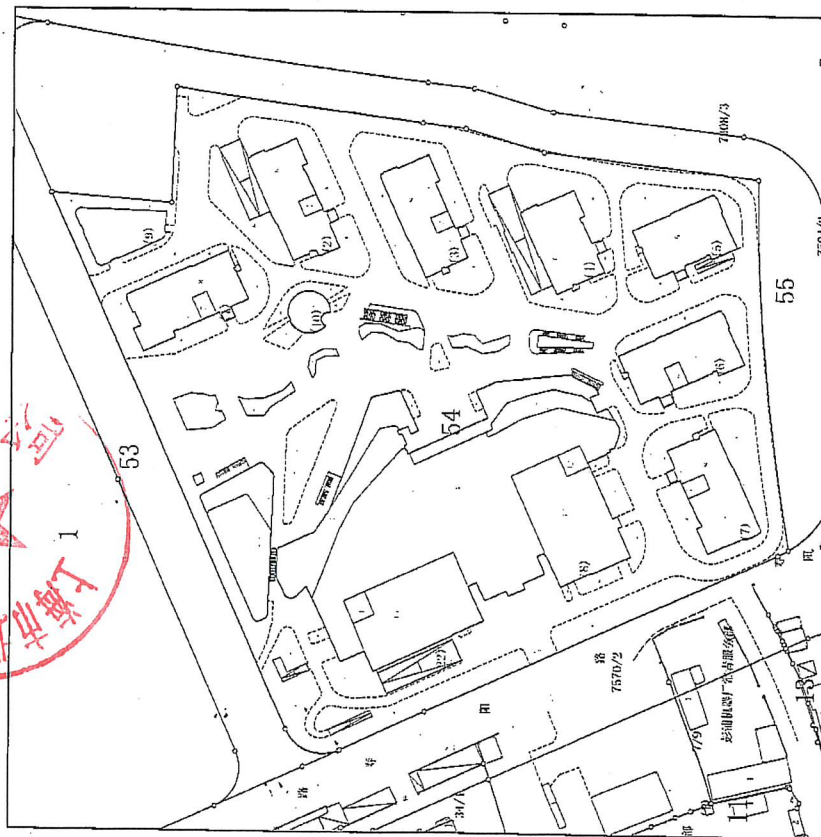
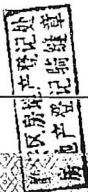
宗地图

区(县): 闸北区

街道: 大宁路街道

街坊号: 392街坊

宗地号: 51



2015-08-05

16,695.00

房屋平面图

附图 粘贴线

附 记

新建商品房
商业40年，办公50年
寿阳路99弄24号地下2层人防车位：人防工程



注 意 事 项

本证是房地产权登记的凭证，经上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局和房地产权登记机构共同盖章生效。

房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产权管理的规定。房地产权发生变更情形，应当及时办理有关登记。

一、本证记载的房地产权利是不变动的，当查阅房地产权簿。

四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

1. This certificate is the proof of the real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Housing Administration, Administration Bureau, Shanghai Planning, Land and Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.

2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances, and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.

3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.

4. Any alteration will render this certificate invalid.

资产评估项目委托人暨产权持有单位承诺函

上海加策资产评估有限公司：

因拟进行房地产资产处置事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海市北生产性企业服务发展有限公司于2026年7月31日拥有的上海市静安区寿阳路99弄24号地下1、地下2层车库房地产市场价格进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用。

承诺人：上海市北生产性企业服务发展有限公司

(评估委托人暨产权持有单位印章)

(委托人暨产权持有单位法定代表人签字)

____年____月____日



上海市资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海市北生产性企业服务发展有限公司：

受贵方委托，以 2026 年 7 月 31 日为评估基准日，上海加策资产评估有限公司组织资产评估师卫达、丁红辉等人对因拟出售车库事宜所涉及的上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1，地下 2 层车库房地产价值进行了清查核实、评定估算，并形成了上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库所涉及的上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1，地下 2 层车库房地产价值资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：

正式执业会员
资产评估师

丁红辉

(资产评估师印章并签字)

正式执业会员
资产评估师

卫达

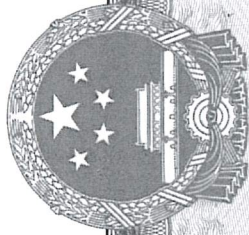
31220024



(资产评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

2026 年 9 月 6 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101096957745386

证照编号: 42000000202212080423

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息、体
验更多应用服务。



中国(上海)自由贸易试验区临港新片区

名称 上海加策资产评估有限公司

注册资本 人民币500.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年10月13日

法定代表人 冯郁芬

住所

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区
宏祥北路83弄1-42号20幢118室

经营范围

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其
他资产评估或者项目评估。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2022年12月08日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 310900002
设立备案机关: 上海市财政局
设立公函编号: 沪财政[2009]88号
设立公函日期: 2009年09月29日



扫码查看详细信息

机构名称: 上海加策资产评估有限公司

统一社会信用代码: 913101096957745386

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 冯郁芬

注册资本: 500.00 万元

办公场所: 上海市徐汇区沪闵路9510号3楼

成立日期: 2009年10月13日

资产评估师数: 46人

年检信息: 通过 (2026年)

有效期: 2027年04月30日





中国资产评估协会

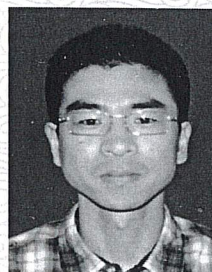
正式执业会员证书

会员编号: 31000737

会员姓名: 丁红辉

证件号码: 310228*****8

所在机构: 上海加策资产评估有限公司



年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

丁红辉



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：31220024

会员姓名：卫达

证件号码：320684*****1

所在机构：上海加策资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

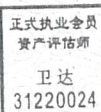


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

卫达



(有效期至 2027-04-30 日止)

上海加策资产评估有限公司

资产评估委托合同

合同编号：加策评委[2026]第 0374 号

委托人：上海市北生产性企业服务发展有限公司

住所：上海市闸北区江场三路 76、78 号 828 室

办公（联系）地址：上海市静安区江场三路 286 号 3 楼

电话：021-56770133

受托人：上海加策资产评估有限公司

住所：中国（上海）自由贸易区临港新片区

宏祥北路 83 弄 1-42 号 20 幢 118 室

办公（联系）地址：上海市徐汇区沪闵路 9510 号三楼

电话：021-34699659、021-34699669

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的规定，经协议各方沟通协商，就委托人委托受托人使用恰当的评估方法进行资产评估的相关事宜达成一致，并于上海市静安区签订本资产评估委托合同，以资共同遵守。

第一条 评估目的

因委托人拟出售地下车库事宜，由上海市北生产性企业服务发展有限公司委托上海加策资产评估有限公司对该经济行为涉及的资产市场价值进行评估，并发表专业意见，为实现本经济行为目的提供价值参考。

第二条 评估对象及范围

评估对象：上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库的市场价值。

评估范围：上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库。（详见

评估申报表)

第三条 评估基准日

2026 年 7 月 31 日

第四条 价值类型

市场价值

第五条 评估报告的使用范围

(一)除法律、法规另有规定的外,评估报告仅供委托人使用。除委托人外,无其他评估报告使用人。

评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用,其他任何机构和个人不能以任何理由成为评估报告的使用人。

(二)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三)评估报告只能在报告明示的有效使用期内使用。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,报告使用人不得直接使用评估报告。

(四)如果涉及国有或集体资产,评估报告需经相关国有或集体资产监督管理部门核准或备案后方可使用。申报核准或备案的义务人是委托人。

(五)未经委托人书面许可,受托人及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、法规另有规定的除外。

(六)委托人及本合同约定的其他评估报告使用人未征得受托人书面同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及本合同各方另有约定的除外。

(七)委托人或者其他评估报告使用人违反前述约定使用评估报告的,受托人、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

第六条 评估报告的提交期限和方式

(一)在本资产评估委托合同签订的前提下,受托人在实施了必要的资产评估程序且委托人、被评估单位(或产权持有者)及相关当事方提供了资产评估机构要求的全部资料后 30 个工作日内出具评估报告征求意见稿(初稿),待委托人书面反馈意见后出具正式评估报告。

如果在评估过程中出现评估资料提供时间延滞、评估工作量显著增加、评估

对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成的，受托人应及时向委托人通报，与委托人协商变更约定事项。

(二)如果委托人对评估报告征求意见稿(初稿)有异议，受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改评估报告征求意见稿(初稿)给出回复。

(三)在委托人确认可以出具正式评估报告的3个工作日内，受托人向委托人提交正式评估报告。

(四)如受托人已经履行本合同约定义务，而委托人未能在评估报告征求意见稿提供后的60天内给予受托人出具正式评估报告的确认，经受托人书面催告之后，委托人无正当理由拒绝确认出具正式评估报告的，则视为受托人发出书面催告之日已完成本合同全部义务，评估机构可以不再提供纸质报告。

(五)本合同约定评估机构出具评估报告壹式肆份，提交方式为邮寄或面交送达。

第七条 评估服务费用、支付时间和方式

(一)经各方商定，本项评估服务费为含税人民币大写贰万元整(¥20000.00元)，其中：不含税金额人民币大写壹万捌仟捌佰陆拾柒元玖角贰分(¥18867.92元)，增值税税额人民币大写壹仟壹佰叁拾贰元零捌分(¥1132.08元)(本金额含增值税，增值税税率6%)，由委托人或付款人负责向受托人支付。

(二)受托人为执行本次资产评估业务而发生的差旅费、食宿费等各项支出由受托人自行承担。

(三)评估报告超过约定份数的，另外收取工本费每份500元。

(四)上述评估服务费在本资产评估委托合同签订生效后，受托人向委托人提交正式车位资产评估报告，委托人或付款人收到受托人开具的等额合法有效增值税专用发票后5个工作日内，一次性支付评估服务费总额的100%。

(五)发票的开具及效力：如无特别约定，受托人开具正式发票给委托人或付款人；委托人或付款人取得该发票并不代表已经支付了相应的评估服务费，是否支付应以受托方是否实际收到为准。

(六)非因受托人原因造成评估业务中止(终止)时，委托人应当按照受托人已完成的工作量支付相应的评估服务费，具体标准如下：

(1)受托人完成现场工作：委托人或付款人支付评估服务费的60%；

(2) 受托人提交报告初稿：委托人或付款人支付评估服务费的 80%；

(3) 受托人提交正式报告：委托人或付款人支付评估服务费的 100%。

(七) 受托人收款账户信息如下：

收款单位：上海加策资产评估有限公司

开户银行：平安银行上海西南支行

银行账号：15133735570078

第八条 委托人的权利与义务

(一) 委托人有权要求与相关当事人及评估对象有利害关系的评估专业人员回避。

(二) 委托人对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、合规性、可行性负责。

(三) 委托人及相关当事方应按约定时间依法提供评估业务所需全部资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及有效性。

(四) 委托人应按本合同约定条件及时、足额支付评估费用。

(五) 委托人应当为受托人开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据评估业务需要，负责受托人与相关当事方之间的协调。

(六) 委托人及相关当事方应当对提供的全部文件包括但不限于申报表、权属证明、财务会计信息及其他相关资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

(七) 委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

(八) 委托人要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形的，评估机构有权解除合同。

第九条 受托人的权利与义务

(一) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具评估报告，是受托人的责任。

(二) 受托人及其员工对委托人及相关当事方提供的评估资料负有保密责任。未经委托人书面同意，受托人及其员工不得用于编制评估报告之外的用途，也不得将该资料提供给委托人以外的第三者，法律、法规另有规定的除外。

(三) 委托人或者相关当事方原因导致评估程序受限, 评估机构无法履行资产评估委托合同的, 受托人可以解除资产评估委托合同。

(四) 委托人或相关当事人、其他评估报告使用人未经资产评估机构书面同意, 擅自将评估报告征求意见稿或其中的初步评估结论进行任何形式的公开的, 资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。

(五) 如因委托人或相关当事方故意提供虚假资料直接导致受托人因出具错误评估报告造成经济损失的, 受托人有权向委托人追偿。

(六) 鉴于评估工作的特殊性, 受托人开始评估工作后, 委托人更改评估基准日视为另行委托, 应当另行签订资产评估委托合同, 不影响受托人按本协议约定按工作进度收取各项费用的权利。

第十条 违约责任和争议解决

(一) 签约任何一方不履行委托合同约定或不完全履行约定的, 应按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

(二) 因不可抗力, 委托人或受托人无法履行资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

(三) 本资产评估委托合同在执行过程中如产生争议, 各方应及时友好协商解决。经协商不能达成一致时, 合同任何一方可向合同签订地人民法院提起诉讼。

第十一条 委托合同的履行、变更、中止和解除

(一) 各方应当按照资产评估委托合同全面履行义务。

(二) 资产评估委托合同生效后, 如评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化, 或评估范围发生重大变化时, 各方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

(三) 如果因委托人原因, 资产评估师、其他资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中受到限制, 无法完整实施评估计划、执行评估程序, 且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响, 资产评估师、其他资产评估专业人员采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响, 受托人可以中止履行资产评估委托合同, 并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在合理期限内能排除限制, 并及时以书面形式通知受托人, 各方应当继续履行约定, 并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议; 如委托人

未能在上述期限内排除限制，各方应当解除资产评估委托合同。

（四）资产评估业务委托合同解除后，受托人收取的评估费用不予退还，并有权按本合同约定情形收取相应费用。

（五）签订资产评估委托合同时未明确的内容、签约各方发现相关事项存在遗漏或者在合同履行中约定内容发生变化，评估委托合同签约方可以采取签订补充合同或者法律允许的其他形式做出后续约定。

第十二条 其他

（一）本项目若涉及引用其他专业机构报告的，应在补充条款中约定。

（二）本资产评估委托合同壹式肆份，各方各执贰份，自各方盖章之日起生效。

（三）除出现本资产评估委托合同约定终止之情形或经各方同意终止合同外，受托人完成评估报告并提交给委托人，委托人按本合同第七条支付完资产评估服务费（二者孰晚）为本合同的终止时间。

第十三条 补充条款

（如补充条款内容与前述条款不一致的，以补充条款为准）

（本页以下无正文）

(以下为签署页，无正文)

委托人(盖章):

上海市北生产性企业服务发展有限
公司

法定代表人或签约人:

联系人: 徐芳

电话: 13916115259

签订日期:

受托人(盖章):

上海加策资产评估有限公司

法定代表人或签约人:

联系人: 丁红辉

电话: 13501836098

签订日期:



资产评估结果--汇总表

评估基准日：2026年07月31日

表1

共1页 第1页

金额单位：人民币万元

产权持有单位：上海市北生产性企业服务发展有限公司

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	221,632,513.22	275,770,880.00	54,138,366.78	24.43%
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计				
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产(所有者权益)				

签字资产评估师：

项目负责人：

评估机构：上海加策资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年07月31日

表2

共2页 第1页

产权持有单位：上海市北生产性企业服务发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额	221,632,513.22	275,770,880.00	54,138,366.78	24.43%
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年07月31日

表2

共2页 第2页

金额单位：人民币元

产权持有单位：上海市北生产性企业服务发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
32	四、流动负债合计				
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计				
54	七、净资产				

评估机构：上海加策资产评估有限公司

签字资产评估师：

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2026年07月31日

表4

产权持有单位：上海市北生产性企业服务有限公司

共1页 第1页
金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额	221,632,513.22	275,770,880.00	54,138,366.78	24.43%
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
19	4	非流动资产合计	221,632,513.22	275,770,880.00	54,138,366.78	24.43%

产权持有单位填表人：
填表日期：

评估人员：

投资性房地产评估汇总表

评估基准日：2026年07月31日

表4-5

共1页 第1页

产权持有单位：上海市北生产性企业服务发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	221,632,513.22	275,770,880.00	54,138,366.78	24.43%
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	221,632,513.22	275,770,880.00	54,138,366.78	24.43%
4	4-5-2	投资性房地产-土地使用权				
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额				
7	4-5	投资性房地产净额	221,632,513.22	275,770,880.00	54,138,366.78	24.43%

产权持有单位填表人：
填表日期：

评估人员：

