

江苏省海门市人民法院、福建省福清市人民法院、上海市黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市徐汇支行、张宜宇）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘完成之日为价值时点，即：2021年10月26日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

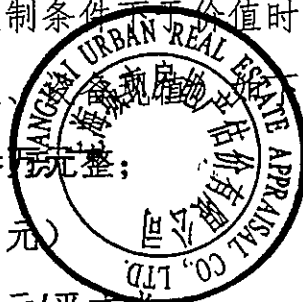
6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果（包含室内固定装修及部分不易移动设施、
备有现房）：

房地产总价：人民币玖佰零叁万零叁佰元整；

(RMB9,030,000 元)

建筑面积单价：RMB 52,838 元/平方米。



7. 特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果

式中： V —估价对象在价值时点的收益价格；
 A_t —估价对象未来 t 年净收益，简称期间收益；
 V_t —估价对象在未来第 t 年末的价格；
 Y —估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率；
 t —估价对象预测净收益的期限。

4. 估价技术路线

(1) 运用比较法求取估价对象比较价格

收集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价格。

(2) 运用收益法求取估价对象收益价格

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，计算收益价格。

(3) 综合分析确定估价对象房地产价格

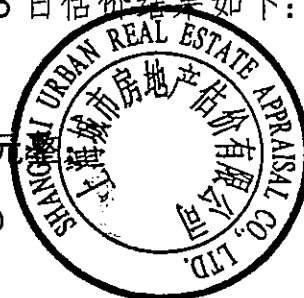
将上述两种方法求取的房地产价格结果进行分析，确定估价对象房地产价格。

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法两种方法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2021年10月26日估价结果如下：

1. 估价结果

房地产总价：人民币玖佰零叁万元
(RMB9,030,000元)



未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘完成之日为价值时点，即：2021年9月13日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法方法进行评估。

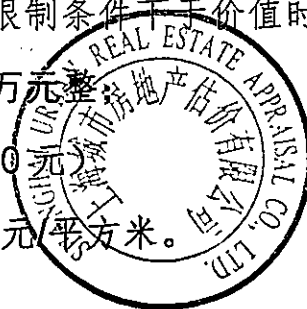
6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产总价：人民币壹拾陆万元整

(RMB160,000元)

建筑面积单价：RMB 4,221元/平方米。



7. 特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后使用；

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评

式中： V —估价对象在价值时点的收益价值；
 A_t —估价对象未来 t 年净收益，简称期间收益；
 V_t —估价对象在未来第 t 年末的价格；
 Y —估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率；
 t —估价对象预测净收益的期限。

4. 估价技术路线

(1) 运用比较法求取估价对象比较价值

收集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

(2) 运用收益法求取估价对象收益价值

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，计算收益价值。

(3) 综合分析确定估价对象房地产价值

将上述两种方法求取的房地产价值结果进行分析，确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下

于价值时点 2021 年 9 月 13 日估价结果如下：

1. 估价结果

房地产总价：人民币壹拾陆万元整；

(RMB 160,000 元)

建筑面积单价：RMB 4,221 元/平方米。

