

致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价格进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市宝山区人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

本次评估范围为宝山区逸仙路 1321 弄 1 支弄 17 号 201 室居住房地产。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为黄■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为宝山区高境镇 8 街坊 111/1 丘，所属宗地（丘）面积为 13070.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 1994 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 49.07 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市普陀区人民法院、上海市公安局闵行分局、上海市闵行区人民法院、上海市杨浦区人民法院、上海市公安局虹口分局、上海市徐汇区人民法院查封，估价对象

已设定房地产抵押权（抵押权人：中国对外经济贸易信托有限公司）。

据法院介绍，估价对象已出租。根据法院提供的相关材料，估价对象租赁期至2026年6月29日止，租赁期内租金已全部付清。应法院要求，本次评估需考虑该租约对估价对象房地产价格的影响。

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：2023年7月11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、设备现值）如下：

房地产总价：人民币贰佰肆拾叁万元整；

(RMB2,430,000 元)

建筑面积单价：RMB49,521 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才会使用;

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用;

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年, 即 2023 年 7 月 18 日起至 2024 年 7 月 17 日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 王常华

致函日期: 二〇二三年七月十八日

王常华印