

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

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

受上海市黄浦区人民法院的委托，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

本次评估范围为闵行区水清路 1460 弄 3 号 201 室、水清路 1500 号 A 区 3 层（除物业用房）房地产。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海... 企业发展有限公司，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，土地用途为商业，宗地号为闵行区莘庄镇 241 街坊 6/1 丘，所属宗地（丘）面积为 18757.00 平方米。

估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构，总高 3 层，竣工于 2004 年。估价对象房屋类型为商场，房屋用途为商业。水清路 1460 弄 3 号 201 室建筑面积为 605.33 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。水清路 1500 号 A 区 3 层（除物业用房）建筑面积为 1871.04 平方米。经实地查勘，估价对象室内正在装修中。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市黄浦区人民

法院、上海市静安区人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：工商银行股份有限公司上海，支行）。详见报告附件估价对象权属证明复印件。

据领勘人介绍，估价对象水清路 1460 弄 3 号 201 室为出租使用。另根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象闵行区水清路 1500 号 A 区 3 层（除物业用房）已设定房屋租赁，承租人为潘，租赁期限：2016-3-23 至 2023-9-22 止。应法院要求，本次评估不考虑租赁对价格的影响。

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：2021 年 11 月 9 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如下：

房地产总价：人民币 肆仟肆佰柒拾伍万元整

(RMB 44,750,000 元)

序号	地址	房屋类型	建筑面积(m ²)	总价(万元)	折合单价(元/m ²)
1	水清路 1460 弄 3 号 201 室	商场	605.33	1472	24317
2	水清路 1500 号 A 区 3 层(除物业用房)	商场	1871.04	3003	16050
	合计		2476.37	4475	

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2021年11月19日起至2022年11月18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：二〇二一年十一月十九日