

## 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三门路 489 弄 22 号 103 室房地产。所在物业名称为“逸仙二村”，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 199/1 丘，所属宗地（丘）面积为 18416.30 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 1995 年。估价对象房屋类型为公寓，建筑面积为 43.43 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)。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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币贰佰贰拾贰万元整；

(RMB2,220,000 元)

建筑面积单价：RMB 51,117 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

后才可使用；

(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21日起至2024年7月20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：二〇二三年七月二十一日

