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

本次评估范围为北京市顺义区信中街12号院13号楼-1至5层101室房地产。所在物业名称为“宏远·总部港”。

根据《不动产权利及其他事项登记信息》记载，估价对象的权利人为[redacted]（北京）物流有限公司。

估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构，总高7层。估价对象规划用途为商业、办公，建筑面积为1732.65平方米。经实地查勘，估价对象室内已局部装修，应法院要求，本次室内设定为毛坯。

根据《不动产权利及其他事项登记信息》记载，估价对象先后被南昌经济技术开发区人民法院、上海市黄浦区人民法院查封，估价对象先后设定房地产抵押权（抵押权人：中国[redacted]银行股份有限公司北京顺义支行（注销时间2017年2月22日）、[redacted]银行股份有限公司北京分行（注销时间2020年12月28日）、[redacted]银行股份有限公司北京丰台支行（注销时间2020年12月28日）、

外贸综合服务有限公司（注销时间 2023 年 9 月 14 日）、银行股份有限公司中关村分行（注销时间 2023 年 9 月 11 日）、国际融资租赁（天津）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：2026 年 6 月 4 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（不含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币壹仟捌佰伍拾捌万元整；

（RMB18,580,000 元）

建筑面积单价：RMB 10,723 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可使用；

（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 2026 年 6 月 15 日起至 2027 年 6 月 14 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：二〇二六年六月十五日