

致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市静安区恒丰路 218 号 1705 室及地下 1 层车位 35 房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市宝山区人民法院受理的（2020）沪 0113 执 1514 号一案，上海市宝山区人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市静安区恒丰路 218 号 1705 室及地下 1 层车位 35 房地产，土地用途为综合，恒丰路 218 号 1705 室房屋类型为办公楼，建筑面积为 205.68 平方米。地下 1 层车位 35 房屋类型为其他，建筑面积为 57.77 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》显示，土地使用权人及房屋所有权人为：[REDACTED] 共有情况为共同共有，房地产权证号为闸 2015009856。

根据上海市浦东新区人民法院出具的《成交确认书》记载，2018 年 8 月 6 日上海浦东新区人民法院在公拍网进行了“上海市静安区恒丰路 218 号 1705 室及地下 1 层车位 35”司法拍卖项目公开竞价，在网络拍卖中竞买成功的用户为徐伟。

三、价值时点

2020 年 9 月 2 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2020 年 9 月 2 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市静安区恒丰路 218 号 1705 室及地下 1 层车位 35 房地产于价值时点 2020 年 9 月 2 日的市场价值为：

总 价 格：人民币伍佰贰拾叁万零壹佰元

(RMB 5,230,100 元)

具体详见下表：

序号	部位	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	恒丰路 218 号 1705 室	205.68	24,310	500.01
2	地下 1 层车位 35	57.77	---	23
合计				523.01

七、特别提示

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象权利人为 [REDACTED] 共有情况为共同共有。根据上海市浦东新区人民法院出具的《成交确认书》记载，2018 年 8 月 6 日上海浦东新区人民法院在公拍网进行了“上海市静安区恒丰路 218 号 1705 室及地下 1 层车位 35”司法拍卖项目公开竞价，在网络拍卖中竞买成功的用户为 [REDACTED]。

从静安区房地产登记事务中心了解到，拍卖后估价对象尚未进行产权变更登记。本次评估的估价目的是为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考，本次评估不考虑在产权变更登记时产生的税费等相关费用对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：谈勇

二〇二〇年九月十一日

