



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的估价委托要求, 我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求, 开展了估价工作, 并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下:

估价目的: 为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值。

估价对象: 上海市松江区新桥镇明华路 366 弄 315 号全幢房地产, 建筑面积为 509.47 平方米, 居住用途, 房地产权利人为 [REDACTED]。

价值时点: 二〇一七年八月十一日

价值类型: 市场价值(出租人权益价值)

估价方法: 比较法、收益法

估价结果: 估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值(出租人权益价值)为人民币壹仟玖佰肆拾贰万元整(RMB1942 万元), 折合建筑面积单价为 38118 元/平方米。

特别提示:

(1) 本估价结果是房地产出租人权益价值, 在估价测算中已出租部分在租赁期间按合同租金确定租金收入, 未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后按市场租金确定租金收入。估价对象租赁情况具体如下:

部位	租户名称	租赁期限	出租面积 (M <sup>2</sup> )	月租金 (元)	租金支付方式
1-2 层	鲍建飞	租期 10 年(2016 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日止)	360	6667	已一次性支付租金 80 万

(2) 请详尽阅读报告全部内容后, 再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇一七年八月三十日