



## 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：上海市静安区延安中路789号1-10层、地下1层机械车库（静安鸿华大厦）房地产（不含1层走道、3层物业管理用房、3层业委会用房等业主共有房产），具体明细如下：

房屋坐落	部位	房屋类型	建筑面积（平方米）	房地产权利人
延安中路789号	地下1层机械车库	其他	477.34	上海泓华实业有限公司
延安中路789号	1层	店铺	502.02	
延安中路789号	2层	店铺	1273.13	
延安中路789号	3层	办公楼	1143.09	
延安中路789号	4层	办公楼	1273.13	
延安中路789号	5层	办公楼	1273.13	
延安中路789号	6层	办公楼	1273.13	
延安中路789号	7层	办公楼	1273.13	
延安中路789号	8层	办公楼	1100.19	
延安中路789号	9层	办公楼	845.86	
延安中路789号	10层	办公楼	528.28	
合计			10962.43	

价值时点：二〇一七年五月十日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法



在全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点的市场价值合计为人民币柒亿零陆佰叁拾万元整（RMB70630万元）。具体明细如下：

房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
延安中路 789 号	地下 1 层机械车库	477.34	21997	1050
延安中路 789 号	1 层	502.02	85853	4310
延安中路 789 号	2 层	1273.13	65272	8310
延安中路 789 号	3 层	1143.09	62637	7160
延安中路 789 号	4 层	1273.13	63309	8060
延安中路 789 号	5 层	1273.13	63937	8140
延安中路 789 号	6 层	1273.13	64565	8220
延安中路 789 号	7 层	1273.13	65272	8310
延安中路 789 号	8 层	1100.19	66534	7320
延安中路 789 号	9 层	845.86	69870	5910
延安中路 789 号	10 层	528.28	72689	3840
合计		10962.43		70630

特别提示：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：

二〇一七年五月十五日