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：上海市虹口区四平路773号616、617室及地下2层车位21、22房地产，建筑面积合计为331.94平方米。房地产权利人为上海[redacted]公司。具体如下：

房屋坐落	建筑面积（平方米）	房屋用途	房屋坐落	建筑面积（平方米）	房屋用途
四平路773号616室	108.80	办公	地下2层车位21	55.68	特种用途
四平路773号617室	111.78	办公	地下2层车位22	55.68	特种用途

价值时点：二〇一七年十二月二十七日

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）合计为**人民币陆佰叁拾捌万元整（RMB638万元），明细如下：**

房屋坐落	建筑面积（平方米）	评估单价（元/ 平方米）	评估值（万元）
四平路773号616室	108.80	26937	293
四平路773号617室	111.78	26937	301
地下2层车位21	55.68	3951	22
地下2层车位22	55.68	3951	22
合计	331.94		638

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：

二〇一八年一月十二日

上海信衡房地产估价有限公司
SHANGHAI XINHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

关于沪信衡估报字（2018）第F00012号《房地产估价报告》的补充说明

上海市黄浦区人民法院:

我公司2017年11月27日接受上海市高级人民法院委托[沪高法（2017）委房评第2917号]，对贵法院受理的（2017）沪0101执5562号一案所涉标的物上海市虹口区四平路773号616、617室及地下2层车位21、22号房地产进行评估，并于2018年1月12出具了“沪信衡估报字（2018）第F00012号”《房地产估价报告》。

现根据贵院工作需要，我们对估价结果进行了复核。根据估价目的和估价对象的市场价格变化程度，上述房地产估价报告的使用期限延长至本说明出具之日起一年内。

特此说明！

上海信衡房地产估价有限公司

二〇一九年三月六日

地址：中国·上海市黄浦区中华路1600号9楼　　邮政编码：200021
电话：+86 21 63301750　　传真：+86 21 63301449