



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：虹口区同丰路667弄45号1501室、1503室、1504室、1505室、1507室、1510室、1512室、1609-1616室（紫金公馆）房地产，建筑面积合计为820.37平方米，办公用途，房地产权利人为上海爱景置业有限公司。

价值时点：二〇一七年六月二十三日

价值类型：市场价值

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合计为人民币贰仟陆佰陆拾贰万元整（RMB2662万元）。

各套房屋价值明细表详见本报告第11页。



评估对象估价结果明细表

序号	估价对象	房屋 类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	虹口区同丰路667弄45号1501室	办公楼	82.68	31740	262
2	虹口区同丰路667弄45号1503室	办公楼	47.13	32692	154
3	虹口区同丰路667弄45号1504室	办公楼	47.18	32692	154
4	虹口区同丰路667弄45号1505室	办公楼	47.16	32692	154
5	虹口区同丰路667弄45号1507室	办公楼	47.16	32692	154
6	虹口区同丰路667弄45号1510室	办公楼	47.16	32692	154
7	虹口区同丰路667弄45号1512室	办公楼	72.85	32057	234
8	虹口区同丰路667弄45号1609室	办公楼	47.16	32692	154
9	虹口区同丰路667弄45号1610室	办公楼	47.16	32692	154
10	虹口区同丰路667弄45号1611室	办公楼	61.71	32375	200
11	虹口区同丰路667弄45号1612室	办公楼	72.85	32057	234
12	虹口区同丰路667弄45号1613室	办公楼	50.77	32692	166
13	虹口区同丰路667弄45号1614室	办公楼	50.55	32692	165
14	虹口区同丰路667弄45号1615室	办公楼	50.55	32692	165
15	虹口区同丰路667弄45号1616室	办公楼	48.30	32692	158
合计			820.37		2662

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：

二〇一七年六月二十七日



关于《房地产估价报告》[沪信衡估报字(2017)第F00674号] 的补充说明

上海市虹口区人民法院:

根据《上海市高级人民法院司法鉴定函》[沪高法(2016)委房评第857号],我公司接受上海市高级人民法院房地产评估委托,对于虹口区同丰路667弄45号1501室、1503室、1504室、1505室、1507室、1510室、1512室、1609-1616室办公房地产进行评估。我估价公司出具了《房地产估价报告》[沪信衡估报字(2017)第F00674号],价值时点为2017年6月23日。

现根据贵院的要求,我们对虹口区同丰路667弄45号1501室、1503室、1504室、1505室、1507室、1510室、1512室、1609、1610、1613-1616室的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情况,上述房地产估价报告的使用期限延长至本说明出具日后一年。详见下表:

序号	估价对象	房屋类型	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	虹口区同丰路667弄45号1501室	办公楼	82.68	31888	264
2	虹口区同丰路667弄45号1503室	办公楼	47.13	32845	155
3	虹口区同丰路667弄45号1504室	办公楼	47.18	32845	155
4	虹口区同丰路667弄45号1505室	办公楼	47.16	32845	155
5	虹口区同丰路667弄45号1507室	办公楼	47.16	32845	155
6	虹口区同丰路667弄45号1510室	办公楼	47.16	32845	155
7	虹口区同丰路667弄45号1512室	办公楼	72.85	32207	235
8	虹口区同丰路667弄45号1609室	办公楼	47.16	32845	155
9	虹口区同丰路667弄45号1610室	办公楼	47.16	32845	155
10	虹口区同丰路667弄45号1613室	办公楼	50.77	32845	167



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

序号	估价对象	房屋 类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
11	虹口区同丰路667弄45号1614室	办公楼	50.55	32845	166
12	虹口区同丰路667弄45号1615室	办公楼	50.55	32845	166
13	虹口区同丰路667弄45号1616室	办公楼	48.30	32845	159
合计			685.81		2242

特此说明!

上海信衡房地产估价有限公司

二〇一九年六月十四日



地址: 中国·上海市黄浦区中华路1600号9楼
电话: +86 21 63301750

邮政编码: 200021
传真: +86 21 63301449