

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对上海市虹口区海宁路105号908室住宅房地产进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市虹口区海宁路105号908室，依据《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为：叶秀美。建筑面积为84.10平方米。房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，总层数为22层，竣工日期为1989年。土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅。

3. 价值时点

二〇一五年十一月六日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的

原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。在满足本报告的评估依据、全部假设和限制条件下，估价结果如下：

估价对象房地产市场价值为：

总价：人民币叁佰叁拾陆万元整（RMB: 336 万元）

建筑面积：84.10 平方米

折合建筑面积单价：39952 元/平方米

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文；

本估价报告仅为浦东新区人民法院审理案件提供价格参考。

本估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即自二〇一五年十一月十三日起至二〇一六年十一月十二日止。

