

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，对上海市浦东新区白杨路 199 弄 14 号 1302 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格，供黄浦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浦东新区白杨路 199 弄 14 号 1302 室，依据《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为肖家财、王彩静，土地宗地号为浦东新区花木镇 8 街坊 827 丘、土地权属性质为国有、土地使用权取得方式为转让、土地用途为商住办；房屋建筑面积为 150.04 平方米、房屋类型为公寓、房屋结构为钢混、总层数为 18 层、竣工日期为 2003 年。

3. 价值时点

二〇一五年十一月五日（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：

人民币捌佰肆拾贰万元整（RMB：842 万元）

折合地上建筑面积单价：56118 元/平方米

（建筑面积：150.04 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；

本估价报告仅为黄浦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九日起至二〇一六年十一月八日止。

上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：胡耀清

二〇一五年十一月九日