

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[]的委托，我对上海市浦东新区人民法院受理的()一案所涉标的物“上海市长宁区北渔路30号1-2层、34号1-2层”店铺房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

(一) 估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为估价委托人案件执行提供参考。

(二) 估价对象

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象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；房屋类型及用途均为店铺，钢混结构，总高14层，竣工于2008年；其中北渔路30号1-2层建筑面积112.65平方米，房地产权利人为杜建庄、翁灼妹；北渔路34号1-2层建筑面积92.36平方米，房地产权利人为杜华珠。

(三) 价值时点

本次评估的价值时点为2015年12月21日。

(四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。所谓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。

(五) 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

(六) 估价结果

在满足全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

总价：¥ 10,860,000元。

(大写：人民币壹仟零捌拾陆万元整)，

《估价结果明细表》。

序号	房地产坐落	房屋类型	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	北渔路30号1-2层	店铺	112.65	594	52730
2	北渔路34号1-2层	店铺	92.36	492	53270
3	合计		205.01	1086	