

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

承蒙贵方的委托,我公司遵循估价原则,根据《房地产估价规范》的估价程序,选用适宜的估价方法,对贵方委托的房地产价值进行了评估,现将有关情况和估价结果简要报告如下:

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托,评估估价对象建筑物价值,为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为崇明县新河镇石路村塔东 1405 号办公楼(一)整幢、办公楼(二)东首半幢、门卫楼整幢、活动楼整幢、综合楼(食堂)整幢、装配车间楼整幢、冲床车间厂房、配电间、电焊间、厕所间、自行车棚。根据实地查勘,估价对象为“上海银凯电器有限公司”的部分厂房,现空置。估价对象处于外环线以外。

根据镇政府有关工作人员提供的相关资料,估价对象房屋的具体情况如下:

序号	楼名	结构	层数	建筑面积(M ²)
1	门卫	混合	2	66.60
2	办公楼(一)	混合	2	117.90
3	办公楼(二)	混合	3、4	560.1
4	综合楼	混合	4	420.0
5	活动楼	金属	3	54
6	装配车间	框架	1、2、3	1576.8
8	冲床车间	混合	2	666.0
9	配电间	混合	1	5.0
10	电焊木工间	混合	1	41.0

序号	楼名	结构	层数	建筑面积 (M ²)
11	男女厕所	混合	1	50.9
12	简易自行车棚	混合	1	125.70
合 计				3684

根据相关人介绍,至价值时点,估价对象未进行产权登记,也未见其他权利登记。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点,即:2015年12月21日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房屋市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用成本法一种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:

(币种:人民币)

房屋价值总价:331.20万元

大写金额:叁佰叁拾壹万贰仟元整

详见下表:



序号	楼名	层数	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/M ²)
1	门卫	2	66.6	5.3	796
2	办公楼(一)	2	117.9	10	848
3	办公楼(二)	3、4	560.1	44.6	796
4	综合楼(含室内装修)	4	420	44.2	1052
5	活动楼	3	54	3.3	611
6	装配车间	1、2、3	1576.8	152.6	968
8	冲床车间	2	666	60.8	913
9	配电间	1	5	0.4	800
10	电焊木工间	1	41	2.9	707

序号	楼名	层数	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/M ²)
11	男女厕所(含室内装修)	1	50.9	4.7	923
12	简易自行车棚	1	125.7	2.4	191
合计			3684	331.2	899

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本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2016年1月20日起至2017年1月19日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 袁东华

致函日期: 二〇一六年一月二十日

