

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第 2646 号】的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对青浦区人民法院受理的（2016）沪 0118 执 7026 号案件所涉及的位于上海市青浦区朱家角镇朱枫公路 1638 号 1 幢、2 幢、3 幢建筑物（含附属设施）价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院委托，评估估价对象于价值时点的建筑物价值（含附属设施），供青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青浦区朱家角镇朱枫公路 1638 号 1 幢、2 幢、3 幢（含附属设施），依据《上海市不动产登记簿》、《上海市不动产登记信息》复印件记载：估价对象权利人为上海龙透泉商贸发展有限公司，宗地号为青浦区朱家角镇 18 街坊 122 丘，土地权属性质为集体建设用地使用权，使用权取得方式为其他，宗地（丘）面积为 7133.58 平方米，使用权面积为 7133.58 平方米；房屋登记信息如下：

幢号	部位	建筑面积 (平方米)	其中地下 建筑面积	层 数	房屋 类型	房屋 结构	产权 来源	竣工 日期
1638 号 1 幢	全幢	3531.87	0.00	3	工厂	钢混	新建	2011 年
1638 号 2 幢	全幢	2018.61	0.00	3	工厂	钢混	新建	2011 年
1638 号 3 幢	全幢	76.11	0.00	1	工厂	混合 1	新建	2011 年

合计		5626.59					
----	--	---------	--	--	--	--	--

估价对象所在宗地红线范围内附属设施有围墙、水泥场地。

依据《上海市不动产登记簿》、《上海市不动产登记信息》复印件记载，估价对象于已设置房地产抵押状况信息（1、抵押权人：张绍公；登记证明号：青 201219015359；2、抵押权人：樊金芳；登记证明号：青 201319014772；3、抵押权人：高燕；登记证明号：青 201419012424。）及房地产权利限制信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市宝山区人民法院、上海市青浦区人民法院、安徽省蚌埠市龙子湖区人民法院、上海市松江区人民法院、上海市虹口区人民法院。）。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。

3. 价值时点

本次估价价值时点为二〇一七年十一月二十七日（实地查勘之日）。

4. 价值类型

本次估价价值类型为建筑物重置价结合成新。

所谓重置价是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建造技术、工艺等，在价值时点国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。报告所提供的房屋评估价值为估价对象在全部假设和限制条件下于价值时点的房屋建筑物重置价并结合成新的价格。

5. 估价方法

本次估价采用成本法进行评估。

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。在满足全部假设和限制条件下，估价对象建筑物（含附属设施）于价值时点的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	成本法
评估价值	总价（万元）		1013.00 (大写：壹仟零壹拾叁万元整)
	单价（元/m ² ）		1800

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。

本报告仅为上海市青浦区人民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，即自二〇一七年十一月三十日起至二〇一八年十一月二十九日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一七年十一月十日

