

## 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[沪高法(2016)委房评第 2781 号]的委托，我对上海市嘉定区人民法院受理的(2016)沪 0114 执 5311 号一案所涉标的物“上海市嘉定区金昌西路 255 号”地上建筑物重置价结合成新(以下简称“估价对象”)按照中华人民共和国国家标准《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，函告如下：

- 一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：估价对象为金昌西路 255 号地上建筑物，至价值时点，其建筑物与所在宗地均未办理房地产权登记。

根据《建设用地规划许可证》和《房屋土地权属调查报告书》记载，估价对象所在宗地用地单位为上海雄狮粉末涂装有限公司，用地面积为 13800 平方米，土地用途为工业，用地方式为划拨，地号为嘉定区方泰镇 3 街坊(村) 40/2 宗地。

根据嘉定区规划管理局出具的《关于上海雄狮粉末涂装有限公司建造厂房建设项目选址意见书的通知》、上海市嘉定区发展计划委员会出具的《关于上海雄狮粉末涂装有限公司建造厂房调整建筑面积和投资额的批复》，并经估价人员实地查勘时于现场实际测量核实，估价对象建筑物建筑面积为 12865 平方米。

- 三、价值时点：2016 年 11 月 23 日。
- 四、价值类型：本报告书提供的价值类型为地上建筑物重置价结合成新。所谓重置价结合成新是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的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，并结合成新。

五、估价方法：本次估价采用成本法。

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如下：

地上建筑物重置价结合成新合计：RMB 20,242,600元

(大写：人民币贰仟零贰拾肆万贰仟陆佰元整)。

#### 七：特别提示

1 估价对象地上共有 8 幢未见证房屋，其中 3 幢规模较大，5 幢规模较小，经估价委托人确认，本报告估价结果为未见证建筑物的重置价结合成新，在此特别说明。

2 估价对象宗地上另有场地、道路、围墙、大门等附属设施，经向估价委托人确认，附属设施不在本报告估价范围内。

3 估价人员实地查勘时，估价对象宗地上部分建筑物已对外出租，提请报告使用者注意。

4 欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司  
法定代表人：华丁印  
2017年3月28日