

## 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（2018）委房评第840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，对金山区人民法院受理的（2017）沪0116执617号案件所涉及的位于上海市金山区金山卫镇老卫清路1059号1-5幢全幢建筑物价值进行了估价，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，供金山区人民法院审理案件参考。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市金山区金山卫镇老卫清路1059号1-5幢全幢房屋（其财产范围包括房屋建筑物所有权及室内固定装修），依据《上海市不动产登记簿》复印件记载：估价对象权利人为上海名塑料有限公司，宗地号为金山区金山卫镇2街坊17/2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3328.00平方米，使用权面积为3328.04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	总层 数	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	竣工 日期
1059号1幢	全幢	1251.18	0.00	2	工厂	混合2	厂房	1986年
1059号2幢	全幢	388.04	0.00	2	工厂	混合1	厂房	1986年
1059号3幢	全幢	630.67	0.00	2	工厂	混合2	厂房	1986年



1059号4幢	全幢	307.65	0.00	1	工厂	砖木1	厂房	1986年
1059号5幢	全幢	237.80	0.00	1	工厂	混合2	厂房	1986年
合计		2815.34						

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。估价对象已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：上海金山惠民村镇银行有限责任公司。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市金山区人民法院。）。

### 3. 价值时点

二〇一八年五月八日（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值。

### 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）		369.00 (大写：叁佰陆拾玖万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		1311

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。

本报告仅为上海市金山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，即自二〇一八年五月十一日起至二〇一九年五月十日止。



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：二〇一八年五月十一日

