

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法中介机构函[沪高法(2019)委房评第 1067 号]的委托，我对上海市奉贤区人民法院受理的(2019)沪 0120 执恢 24 号一案所涉标的物“上海市奉贤区南桥镇杨王村杨海路 501 号”（以下简称“估价对象”）的建筑物重置成本结合成新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：上海市奉贤区南桥镇杨王村杨海路 501 号房屋，房屋共 5 幢，建筑面积合计为 2300.22 平方米，另有场地、围墙、大门等室外总体，各幢房屋明细详见下表：

序号	房屋坐落及部位	建筑面积 (㎡)	总层数
1	杨海路 501 号 1 幢	40.32	1
2	杨海路 501 号 2 幢	807.9	3
3	杨海路 501 号 3 幢	672	1
4	杨海路 501 号 4 幢	672	1
5	杨海路 501 号 5 幢	108	1
合计	——	2300.22	——

三、价值时点：2019 年 5 月 27 日。

四、价值类型：本报告书提供的价值类型为建筑物重置成本结合成新，所谓重置成本结合成新是指采用与估价对象中的建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，按照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，然后扣除折旧。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果如下：

估价对象	总价（元）	折合建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）
上海市奉贤区南桥镇 杨王村杨海路 501 号	RMB 4,032,600 元 (大写为人民币肆佰零叁万贰仟陆佰元整)	1,753

七、特别提示

1 由于估价师未能在奉贤区不动产登记事务中心调取估价对象的产权信息，同时相关当事人也未能提供估价对象产权信息等资料，经向估价委托人确认，本次估价对象的房屋面积以估价师现场测量为依据。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：丁志军

2019 年 6 月 17 日