

## 致估价委托人函

上海市嘉定区人民法院：

我公司接受贵院的委托【司法委托函】，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，对贵院受理的（2020）沪 0114 执恢 764 号案件所涉及的位于上海市嘉定区马陆镇宝安公路 3189 号 1 幢全幢商业房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

### 1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市嘉定区马陆镇宝安公路 3189 号 1 幢全幢的商业房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有建设用地使用权），所在物业名称为“上海寰鑫富贵天地大酒店”，依据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》及《产调信息》（复印件）记载：估价对象权利人为 [REDACTED] 土地宗地号为嘉定区马陆镇 2 街坊 73/3 丘，其中商业用地土地使用期限为 2002 年 10 月 2 日至 2042 年 10 月 1 日，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，宗地（丘）面积为 24480.10 平方米，使用权面积为 24480.10 平方米；房屋部位为全幢，建筑面积为

27455.43 平方米，类型为商场，结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为 2005 年，总层数为 8 层。估价对象已登记房地产抵押状况信息（幢号及部位：3189 号 1 幢；抵押权人：富邦华一银行有限公司上海新天地支行）；房地产权利限制状况信息（幢号及部位：3189 号 1 幢；限制类型：司法限制；限制人：嘉定区人民法院、上海市第一中级人民法院、静安区人民法院、普陀区人民法院、上海市第二中级人民法院、闵行区人民法院、浦东新区人民法院、江苏省无锡市梁溪区人民法院、上海市黄浦区人民法院）息。详见附件。

### 3. 价值时点

二〇二〇年十二月十一日（实地查勘期）

### 4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 5. 估价方法

本次估价采用成本法、收益法进行评估。

### 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，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

## 估价结果汇总表

币种：人民币


相关结果		估价方法	成本法、收益法
		评估价值	总价 (万元)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10136	

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涉执房地产处置司法评估报告全文。

本报告仅为上海市嘉定区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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, 即二〇二〇年十二月十七日起至二〇二一年十二月十六日止。


 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: 二〇二〇年十二月十七日

# 上海市建设工程监理咨询有限公司

SPM-JD-2021060042 号

## 关于“评估位于嘉定区宝安公路 3189 号 1 幢寰鑫大酒店内的装修、装饰的价值”项目的工程造价鉴定意见书

上海市嘉定区人民法院：

受贵院委托，我公司派员就贵法院受理的（2020）沪 0114 执恢 764 号一案所涉标的物进行了工程造价鉴定，现已鉴定完毕，特将造价鉴定结果报告如下：

### 一、项目名称及基本情况

- 1、项目名称：评估位于嘉定区宝安公路 3189 号 1 幢寰鑫大酒店内的装修、装饰的价值
- 2、委托事项：评估位于嘉定区宝安公路 3189 号 1 幢寰鑫大酒店内的装修、装饰的价值
- 3、委托目的：执行
- 4、案件编号：（2020）沪 0114 执恢 764 号
- 5、高院随机选定编号：沪高法（2021）委工审第 304 号
- 6、鉴定委托法院：上海市嘉定区人民法院
- 7、相关当事人（被执行人）：上海寰鑫置业有限公司

### 二、鉴定资料：

- 1) 由承办法院移交的鉴定复印件资料：
  - 部分施工合同、采购合同等
  - 部分合同价明细、审核造价明细等
  - 估价范围说明
  - 执行笔录
- 2) 承办法院授权被执行人提交的复印件资料：
  - 部分图纸（平面图纸）
  - 房地产处置司法评估报告
- 3) 现场勘验资料

### 三、委托内容及要求

评估位于嘉定区宝安公路 3189 号 1 幢寰鑫大酒店内的装修、装饰的价值。

### 四、鉴定依据

#### (一) 行为依据:

- 1) 上海市高级人民法院随机选定工程审价机构结果告知书【沪高法(2021)委工审第 304 号】
- 2) 上海市嘉定区人民法院司法委托函

(二) 政策依据:《最高人民法院关于民事诉讼证据若干规定》(法释[2019]19号)

#### (三) 计价依据

- 1、承办法院移交的鉴定资料;
- 2、承办法院授权被执行人移交的鉴定资料;
- 3、现场勘验资料;
- 4、其它有关造价文件;

### 五、鉴定主要过程及分析

#### (一) 鉴定主要过程

- 1、2021 年 4 月 13 日,受高院随机选定承担本案件审价需求。随机选定资料见附件一:上海市高级人民法院随机选定工程审价机构结果告知书。
- 2、2021 年 4 月 13 日,向承办法院嘉定区人民法院立案庭进行登记备案。
- 3、2021 年 4 月 13 日,与业务庭承办法官,就“委托事项、鉴定范围、鉴定目的、鉴定资料、鉴定费”等进行沟通。
- 4、2021 年 4 月 15 日,接承办法官通知,定于 4 月 19 日下午 3 点至嘉定区人民法院第 6 调解室就鉴定事宜进行沟通。
- 5、2021 年 4 月 19 日,至承办法院,就鉴定资料等与承办法官及被执行人进行沟通,收到承办法院移交的部分鉴定资料,其余鉴定资料待被执行人整理后提供。
- 6、2021 年 4 月 25 日,因被执行人目前尚在整理资料,目前尚不具备造价鉴定的条件,申请暂缓,待被执行人鉴定资料整理完毕提交并缴纳鉴定

- 费后再申请恢复。
- 7、2021年4月30日，就暂缓及目前被执行人补充提供资料事宜与承办法官沟通，考虑到工作进度及案件需求，建议法院限期要求被执行人提供鉴定资料及主张明细。
  - 8、2021年5月6日，督促被执行人尽快向法院提供补充鉴定资料及主张明细。
  - 9、2021年5月8日，承办法官通知定于5月12日下午1点30分至现场勘验，补充鉴定资料法院授权被执行人5月11日提供。
  - 10、2021年5月11日，被执行人提供部分图纸复印件扫描版。
  - 11、2021年5月12日，参加承办法院组织的现场勘验，被执行人现场提供平面图纸复印件及房地产评估报告。现场勘验后至承办法院就后续鉴定工作进行谈话。承办法院要求被执行人1周内补充提供图纸及造价清单。如被执行人未按时提供，鉴定将按现有资料进行造价鉴定并由法院酌定。
  - 12、2021年5月14日，向承办法院嘉定区人民法院发出《委托司法鉴定付款通知书》。
  - 13、2021年5月18日，收到承办法院提供的原房地产评估单位出具的“估价范围说明”。
  - 14、2021年5月19日，收到承办法院提供的原房地产评估单位出具的“估价范围说明”，就该估计范围说明与被执行人沟通，被执行人坚持其原主张。被执行人告知无图纸及造价清单补充提供。就上述事项知会承办法官。
  - 15、2021年5月26日，收到《上海市嘉定区人民法院司法委托函》。委托函见附件二：上海市嘉定区人民法院司法委托函。
  - 16、2021年5月31日，向承办法官提出，根据鉴定工作需要，计划6月4日上午9点30分至现场勘验，待法官确认。
  - 17、2021年6月1日，承办法官确认定于6月4日上午9点30分至现场勘验，受承办法官委托，通知被执行人定于6月4日上午9点30分至现场勘验。
  - 18、2021年6月4日，现场勘验，被执行人派员参加，就勘验事项知会承办法官。详见附件三：勘验记录。

19、 2021年6月23日，经我司三级审核正式出具《工程造价鉴定意见书》。

## (二) 鉴定分析及处理意见

### 1、关于造价鉴定范围：

- 1) 评估位于嘉定区宝安公路3189号1幢寰鑫大酒店内的装修、装饰的价值。
- 2) 经执行笔录、估价范围说明及现场勘验等进一步确认，本鉴定范围为室内二次装修装饰工程所涉及的相关工程的残值。

### 2、关于装饰工程造价的计取：

- 1) 依据施工期实行的《上海市建筑和装饰工程预算定额》等2000预算定额及其配套取费规则及相关信息价计取工程原值造价。
- 2) 工程量：依据现有资料及结合现场勘验进行计取工程量。
- 3) 工料机价格：以施工期总站信息价为主，平方辅材信息价为辅，并结合市场信息进行综合取定。
- 4) 综合费用费率：参照施工期推荐参考费率区间计取。
- 5) 税金：营业税税率取3.41%计取。

### 3、关于装饰等工程部分残值的取定：

- 1) 施工完成日期：2004年8月31日。
- 2) 残值评估期：2021年5月12日
- 3) 合理使用期：2004年8月31日至2024年8月30日，合计7305天。
- 4) 剩余使用期：2021年5月12日至2024年8月30日，合计1207天。
- 5) 残值率：剩余使用期/合理使用期
- 6) 残值：工程造价\*残值率

4、关于“客房灯具、大堂餐厅包房夜总会多功能厅灯饰”、“弱电工程”、“音响KTV系统、多功能音响视频系统（会议系统、音响系统、扩音系统）”，综合考虑使用寿命、使用现状、鉴定资料等因素，本鉴定以被执行人提供合同明细造价（或审核造价）为基础，“客房灯具、大堂餐厅包房夜总会多功能厅灯饰”综合计取10%的残值，“弱电工程”综合计取的5%残值，“音响KTV系统、多功能音响视频系统（会议系统、音响系统、扩音系统）”综合计取3%的残值。

## 六、鉴定结论意见

(一) 对于“评估位于嘉定区宝安公路 3189 号 1 幢寰鑫大酒店内的装修、装饰的价值”的造价鉴定意见如下：

1、鉴定残值造价：4352385.14 元，大写：肆佰叁拾伍万贰仟叁佰捌拾伍元壹角肆分

➤ 上述鉴定金额具体详见附件四《工程鉴定造价书》。

➤ 我司所鉴定造价不代表或暗示应为某一方所承担。

## 七、附件

- 1、附件一：上海市高级人民法院随机选定工程审价机构结果告知书
- 2、附件二：上海市嘉定区人民法院司法委托函
- 3、附件三：勘验记录
- 4、附件四：工程鉴定造价书
- 5、附件五：营业执照及资质证书
- 6、附件六：联系方式

上海市建设工程监理咨询有限公司

2021 年 6 月 23 日