



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》[2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号]、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市青浦区北青公路8555号房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市青浦区北青公路8555号工业房地产估价

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

（一）名称：上海市青浦区北青公路8555号工业房地产。

（二）坐落：上海市青浦区北青公路8555号。

（三）范围：估价对象为上海市青浦区北青公路8555号房屋建筑物和青浦区重固镇13街坊42/1丘集体建设用地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市青浦区8555号证载2幢厂房合计建筑面积为3140.60平方米。

2、土地规模：青浦区重固镇13街坊42/1丘的土地使用权面积为11362.72平方米。

（五）用途：

1、建筑物用途：厂房。

2、土地用途：工业。

（六）房地产权利人：上海[]有限公司。



四、估价目的

为估价委托人进行司法[案号：(2016)沪0118执6684号]执行确定估价对象集体土地使用权价值及建筑物价值提供价值参考。

五、价值时点

2017年10月9日。

六、价值类型

本报告提供的价值类型为集体土地使用权价值及建筑物价值。

七、估价方法

成本法。

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用成本法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的集体土地使用权价值及建筑物价值为人民币壹仟肆佰捌拾肆万元整（RMB：1484万元）。

具体如下表：

相关结果		估价方法	币种：人民币
评估价值	总价（万元）	1484	
	总价大写	壹仟肆佰捌拾肆万元整	
	折合建筑面积单价（元/平方米）	4725	

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2018年11月20日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

此致



上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一七年十一月二十一日

