

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市第一中级人民法院受理的（2018）沪 01 执 607 号一案所涉及的标的物：浙江省金华市工业园区 17 号路以北，24 号路以西地块土地使用权及其全幢在建厂房（无规划证）（以下简称估价对象）；土地使用证号为金市国用（2010）第 10-16743 号，土地使用权人为浙江青田集团有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业用地，地号为 10-11-0-20，终止日期为 2060 年 9 月 12 日，使用权面积为 114751.00 平方米（约合 172.13 亩），独用面积为 114751.00 平方米，容积率不低于 1.2；尚未取得规划证的在建厂房 1 幢，全幢建筑面积为 41123 平方米（其中估价对象地块上建筑面积为 37088 平方米，相邻地块上建筑面积为 4035 平方米）的房地产进行估价，为上海市第一中级人民法院案件执行提供房地产市场价值参考。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法、假设开发法及成本法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 5 月 28 日的房地产市场价值总额为 RMB10290 万元（大写：人民币壹亿零贰佰玖拾万元整）。其中土地使用权价值为 7670 万元，折合土地面积单价为 44.56 万元/亩；全幢在建厂房价值为 2620 万元。

特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一八年十一月三十日起至二〇一九年十一月二十九日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年十一月三十日



上海富申房地产估价有限公司