

致 估 价 委 托 人 函

上海市浦东新区人民法院：

本公司受贵院委托，根据按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的土地使用权及其在建工程市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

- 一、估价目的：为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的(2020)沪 0115 执 3406 号一案所涉及的标的物：上海市浦东新区书院镇 22 街坊 34/3 丘土地及其在建工程，登记权利人为上海拓普精密钢带有限公司，土地宗地号为浦东新区书院镇 22 街坊 34/3 丘，土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为二类工业用地，宗地面积为 147793.00 平方米，独用土地使用权面积为 147792.62 平方米，土地使用年限为 2008 年 6 月 30 日至 2058 年 6 月 29 日止；建设工程规划许可证上许可总建筑面积为 193273.40 平方米（含保温层），房屋类型为工厂，共 22 幢房屋，实际完工约为：除 3#、5#、17#房屋施工至 ± 0.000 外，其余房屋均已经基本结构封顶（部分填充墙未做，详见估价对象描述部分），均为钢混框架结构的在建工程。
- 三、价值时点：2020 年 6 月 29 日。
- 四、价值类型：房地产市场价值。
- 五、估价方法：成本法、假设开发法。
- 六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点



2020 年 6 月 29 日的土地使用权及其在建工程市场价值为人民币陆亿伍仟叁佰叁拾壹万贰仟柒佰元整（人民币 65331.27 万元），折合每平方米在建工程建筑面积单价为人民币 3380 元。

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二〇年十一月十六日起至二〇二一年十一月十二日止；

（三）本报告仅供上海市浦东新区人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年十一月十六日