

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为浙江省临海市江南街道办事处春和路 1-8 号部分工业房地产、向阳路 202 号工业地产。

根据一方当事人的代理人提供的《国有土地使用证》(复印件)，估价对象土地登记状况如下：

| 序号 | 座落 | 土地使用权人 | 土地证号 | 地号 | 图号 | 地类(用途) | 土地使用权面积(M ²) | 土地终止日期 |
|----|---------------|--------|------------------|------------------------|----------------|--------|--------------------------|------------|
| 1 | 城关镇南下浦江工业城 | | 临国用(98)字第024089号 | 160-1 | 下浦 | 厂房 | 2543.86 | 2047/12/25 |
| 2 | 临海市江南办事处下浦村 | | 临城国用(2005)第2968号 | 310 | 下浦-1 | 工业用地 | 3678.9 | 2054/2/26 |
| 3 | 临海市江南街道办事处下浦村 | | 临城国用(2007)第2714号 | 331081-003-001000-0202 | 3192.20-511.75 | 工业用地 | 17141.68 | 2045/10/15 |
| 4 | 临海市江南街道办事处下浦村 | | 临城国用(2007)第2712号 | 331081-003-001000-0205 | 3190.20-511.75 | 工业用地 | 11805.75 | 2045/10/15 |
| 5 | 城南下浦 | | 临城国用(2000)第 | 79 | 下浦 | 工业用地 | 5478.75 | 2035/10/9 |

| 序号 | 座落 | 土地使用权人 | 土地证号 | 地号 | 图号 | 地类(用途) | 土地使用权面积(M ²) | 土地终止日期 |
|----|---------------|--------|------------------|-----|------|--------|--------------------------|-----------|
| | | | 055269号 | | | | | |
| 6 | 临海市江南街道办事处下浦村 | | 临城国用(2007)第0443号 | 311 | 下浦-1 | 工业用地 | 7204.14 | 2056/11/7 |
| | 合计 | | | | | | 47853.08 | |

根据一方当事人的代理人陈健提供的《房屋所有权证》(复印件), 估价对象房屋登记状况如下:

| 序号 | 房屋坐落 | 房屋所有权人 | 房产证号 | 幢号 | 建筑面积(M ²) | 层数 | 结构 |
|----|------------------|--------|--------------------|----------|-----------------------|----|----|
| 1 | 临海市城关城南下浦(江南工业城) | | 临海市房权证城关镇字第60108号 | 1 | 460.82 | 1 | 其它 |
| | | | | 2 | 251.94 | 1 | 混合 |
| | | | | 3 | 4809.03 | 1 | 其它 |
| | | | | 4 | 1399.88 | 1 | 其它 |
| | | | | 5 | 2064.11 | 1 | 砖木 |
| 2 | 临海市城关城南下浦(江南工业城) | | 临海市房权证城关镇字第60109号 | 6 | 1936.85 | 1 | 其它 |
| | | | | 7 | 1064.7 | 1 | 砖木 |
| | | | | 8 | 34.5 | 1 | 砖木 |
| 3 | 临海市城关城南下浦 | | 临海市房权证城关镇字第73320号 | 1 | 34.71 | 1 | 混合 |
| | | | | 2 | 991.38 | 2 | 混合 |
| | | | | 3 | 20.01 | 1 | 混合 |
| | | | | 4 | 488.47 | 1 | 混合 |
| | | | | 5 | 64.79 | 1 | 混合 |
| 4 | 临海市城关城南下浦 | | 临海市房权证城关镇字第73321号 | 6 | 25.35 | 1 | 混合 |
| | | | | 7 | 486.06 | 1 | 混合 |
| | | | | 8 | 28.47 | 1 | 混合 |
| | | | | 9 | 1499.13 | 1 | 混合 |
| | | | 10 | 169.5 | 2 | 混合 | |
| 5 | 江南街道办事处春和路1-8号 | | 临海市房权证城关镇字第114386号 | 79-2(11) | 5329.75 | 1 | 其它 |
| 6 | 临海市城关城南下浦 | | 临海市房权证城关镇字第73275号 | 1 | 1293.68 | 4 | 混合 |
| | | | | 2 | 963.9 | 3 | 混合 |
| | | | | 3 | 1836.36 | 4 | 混合 |
| | 合计 | | | | 25253.39 | | |

根据实地查勘, 估价对象现状用途为工业厂房。

根据实地查勘, 估价对象厂区内另有12幢未见证建筑物, 建筑面积合计约为4475.62平方米。

根据一方当事人的代理人陈健提供的浙江省临海市土地管理档案馆出

具的《不动产登记资料查询结果证明》(复印件)及相关资料,至价值时点,估价对象已被上海市第一中级人民法院查封。除此之外,估价对象未见其他项权利限制状况。

根据法院及一方当事人的代理人陈健提供的相关租赁合同,估价对象租约具体情况如下:

1) 向阳路 202 号厂区相关租赁合同如下:

| | 向阳路 202 号 | 向阳路 202 号 | 向阳路 202 号 | 向阳路 202 号 | 向阳路 202 号 | 向阳路 202 号 | 向阳路 202 号 |
|------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|------------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| 序号 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 合同编号 | 2018-05-01 | 2018-09-6 | 2018-9-1 | 2018-09-5 | 2018-09-2 | 2018-09-4 | 2018-12-01 |
| 承租人 | 临海市格宇 包装装潢厂 | 台州市黄岩 银箭服装机 械厂 | 临海市枫尚 纸制品厂 | 临海市威尔 隆塑料制品 有限公司 | 台州市双永 休闲用品有 限公司 | 临海市金星 工艺厂 | 朱勇 |
| 租赁面积总 计 (M ²) | 2200 | 7297.41 | 1460 | 1066 | 1400 | 3320 | 1100 |
| 租期至 | 2019/3/31 | 2019/3/31 | 2019/3/31 | 2019/3/31 | 2019/3/31 | 2019/3/31 | 2019/3/31 |
| 保证金(元) | 10000 | 20000 | 5616.93 | 5000 | 10000 | 10000 | 5000 |
| 月租金 | 元/月 | 19800 | 34450 | 5152 | 16500 | | |
| | 元/ 月.M ² | | 6 | 7 | 7 | | |
| 费用支付 | 三个月 | 三个月 | 三个月 | 三个月 | 三个月 | 三个月 | 三个月 |
| 每月保安费 及卫生费 | 700 | 1200 | 700 | 700 | 750 | 700 | 700 |

2) 春和路 1-8 号部分厂区相关租赁合同如下:

a、承租人为: 临海市金亦日用品有限公司。

租赁面积总计为 6444.87 平方米(其中房屋 4282.87 平方米,棚屋 2162 平方米),租期至 2019 年 3 月 31 日止,保证金为 30000 元,季度租金为 107500 元,租金支付方式为三个月支付。

b、承租人为浙江拜斯特工艺有限公司。

根据一方当事人的代理人提供的与浙江拜斯特工艺有限公司于 2015 年 10 月 26 日签订的《厂房租赁协议(续租)》,浙江拜斯特工艺有限公司租赁面积合计为 32460.14 平方米,年租金合计为

2310274.68元。租金支付方式为季付,租期至2020年12月31日止。

根据一方当事人的代理人提供的与浙江拜斯特工艺有限公司于2015年10月26日签订的《补充协议》,浙江拜斯特工艺有限公司退还2处房屋,建筑面积合计为1859.09平方米,同时不再承担支付每月租金合计10524.54元/月。

根据法院提供的与浙江拜斯特工艺有限公司于2015年12月29日签订的《补充协议》,浙江拜斯特工艺有限公司退还多处房屋,建筑面积合计为1509.03平方米,同时不再承担支付每月租金合计9054.18元/月。

3. 价值时点

本报告以《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点,即:2018年12月24日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用成本法和收益法两种方法进行评估。

6. 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的估价结果如下:

房地产价值总价:人民币 玖仟壹佰肆拾捌万元整;

(RMB 91,480,000元)

其中:未见证建筑物现值为:人民币 壹佰捌拾陆万元整

(RMB 1,860,000元)

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。