

致委托方函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托,因司法处置的需要,我公司遵循独立客观公正的原则,采用成本法和收益法对江苏省泰州市姜堰区委庄镇马寨村19组工业房地产包含厂区内附属、配套设施(土地为国有,土地使用权人江苏虹磊橡胶有限公司,通过出让方式取得,土地用途为工业,土地面积为13131.5平方米,使用期限至2055年6月7日止;3幢地上建筑物的总建筑面积为10976.35平方米),于2014年10月20日的公开市场价格进行了科学、客观、公正的评估。估价结果为:

总价格: RMB1713.42 万元

(人民币大写: 壹仟柒佰壹拾叁万肆仟贰佰元整)

折合建筑面积单价: RMB1561 元/平方米

(人民币大写: 每平方米壹仟伍佰陆拾壹元整)

其中 建筑物总价: RMB1416.65 万元

(人民币大写: 壹仟肆佰壹拾陆万陆仟伍佰元整)

土地总价: RMB296.77 万元

(人民币大写: 贰佰玖拾陆万柒仟柒佰元整)

注: 估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人

张印晓

2015年2月5日

关于《江苏省泰州市姜堰区委庄镇马寨村19组江苏虹磊橡胶有限公司名下工业房地产估价报告》价格的说明

上海市高级人民法院:

本公司于2015年2月5日出具的《江苏省泰州市姜堰区委庄镇马寨村19组江苏虹磊橡胶有限公司名下工业房地产估价报告》【沪八达估字(2015)FC0012号】中的使用有效期至2016年2月4日止。

应法院要求,估价人员结合近来江苏省泰州市姜堰区该类型房地产价格走势,在对原报告中估价对象于2018年11月的价格进行了分析的情况下,得出江苏省泰州市姜堰区委庄镇马寨村19组江苏虹磊橡胶有限公司名下工业房地产于价值时点2018年11月20日的市场价值如下:

总价格: RMB1601.44 万元

(人民币大写: 壹仟陆佰零壹万肆仟肆佰元整)

折合建筑面积单价: RMB1459 元/平方米

(人民币大写: 每平方米壹仟肆佰伍拾玖元整)

其中 建筑物总价: RMB1274.99 万元

(人民币大写: 壹仟贰佰柒拾肆万玖仟玖佰元整)

土地总价: RMB326.45 万元

(人民币大写: 叁佰贰拾陆万肆仟伍佰元整)

特此说明。

(此价格有效期为2018年11月20日至2019年11月19日止)

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

2018年11月20日