

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，对上海市第二中级人民法院受理的(2014)沪二中执字第 534 号一案所涉及的估价对象杭州市余杭区杭余出国用(2011)第 107-537 号、杭余出国用(2010)第 107-511 号、杭余出国用(2010)第 107-586 号三处土地(估价对象三处土地为同一产权人，三处土地已连成一处土地整体开发)使用权及在建工程进行评估，估价对象详细情况如下 3 表：

表一：杭余出国用(2010)第 107-586 号

| 土地权利人 | 杭州工控置业有限公司 | | | |
|------------|------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 坐落 | 余杭区塘栖镇朱家角村 | | | |
| 使用权类型 | 出让 | 使用权面积 | 31620.6 m ² | |
| 用途 | 工业用地 | 终止日期 | 2060-4-15 | |
| 该地块上的建筑物情况 | | | | |
| 序号 | 功能 | 地上部分已建建筑面积(m ²) | 地下部分建筑面积(m ²) | 规划地上建筑面积(m ²) |
| B1#楼 | 文化创意样品制作工场 | 25453.7 | 地下一层共 7693.3 m ² | 47032.3 |
| B2#楼 | 生产车间 | 5080.5 | | |
| B3#楼 | 加工车间 | 5235.0 | | |
| B4#楼 | 加工车间 | 4349.6 | | |
| 传达室 | | 60.0 | | |
| C1#楼 | 文化创意制作工场 | 420.3 | | |
| C2#楼 | 文化创意制作工场 | 420.3 | | |
| C3#楼 | 文化创意制作工场 | 420.3 | | |
| C4#楼 | 文化创意制作工场 | 594.0 | | |
| C5#楼 | 文化创意制作工场 | 594.0 | | |
| C6#楼 | 文化创意制作工场 | 594.0 | | |
| C7#楼 | 文化创意制作工场 | 594.0 | | |
| C8#楼 | 文化创意制作工场 | 420.3 | | |
| C9#楼 | 文化创意制作工场 | 594.0 | | |



| | | | | |
|-------|----------|---------|--------|---------|
| C10#楼 | 文化创意制作工场 | 420.3 | | |
| C11#楼 | 文化创意制作工场 | 594.0 | | |
| C12#楼 | 文化创意制作工场 | 594.0 | | |
| C13#楼 | 文化创意制作工场 | 594.0 | | |
| 总计 | | 47032.3 | 7693.3 | 47032.3 |

表二：杭余出国用（2010）第107-511号

| | | | | |
|------------|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 土地权利人 | 杭州工控置业有限公司 | | | |
| 坐落 | 余杭区塘栖镇朱家角村 | | | |
| 使用权类型 | 出让 | 使用权面积 | 4887.7 m ² | |
| 用途 | 综合用地 | 终止日期 | 2060-3-26 | |
| 该地块上的建筑物情况 | | | | |
| 序号 | 功能 | 地上部分已建建筑面积 (m ²) | 地下部分建筑面积 (m ²) | 规划地上建筑面积 (m ²) |
| A1#楼 | 新宸宜文化创意大厦一期 | 规划设计地上建筑面积 22818.03 m ² ，规划设计建设 19 层。于价值时点，地上已建成 7 层，全部 7 层的建筑面积为 8407 m ² | 地下一层共 4183.6 m ² | 22818.03 |
| A3#楼 | | 规划设计地上建筑面积 122.9 m ² ，规划设计建设一层，于价值时点，地上无建筑物 | | 122.9 |
| 总计 | | 8407 | 4183.6 | 22940.93 |

表三：杭余出国用（2011）第107-537号

| | | | | |
|------------|----------------|---|------------------------------|----------------------------|
| 土地权利人 | 杭州工控置业有限公司 | | | |
| 坐落 | 杭州钱江经济开发区兴国路东侧 | | | |
| 使用权类型 | 出让 | 使用权面积 | 4834.8 m ² | |
| 用途 | 商服用地 | 终止日期 | 2051-4-4 | |
| 该地块上的建筑物情况 | | | | |
| 序号 | 功能 | 地上部分已建建筑面积 (m ²) | 地下部分建筑面积 (m ²) | 规划地上建筑面积 (m ²) |
| A2#楼 | 新宸宜文化创意大厦二 | 规划设计地上建筑面积 23168.26 m ² ，设计 19 层。于 | 地下两层共 7491.66 m ² | 23168.26 |



| | | | | |
|----|---|--|---------|----------|
| | 期 | 价值时点，地上已建成1层， 1层的建筑面积为1219 m ² | | |
| 总计 | | 1219 | 7491.66 | 23168.26 |

估价目的：为人民法院案件执行提供价值依据。

我公司估价人员遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法、基准地价修正法、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2016年7月18日的房地产市场价值为人民币16763.53万元，大写：人民币壹亿陆仟柒佰陆拾叁万伍仟叁佰元整。

明细如下表：

| 估价对象各组成部分 | 总价（万元） |
|--|----------|
| 杭余出国用（2011）第107-537号商服用途土地使用权及 在建工程市场价值 | 4583.79 |
| 杭余出国用（2010）第107-511号综合用途土地使用权及 在建工程市场价值 | 3170.95 |
| 杭余出国用（2010）第107-586号工业用途土地使用权及 在建工程市场价值 | 9008.79 |
| 合计 | 16763.53 |

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，即二〇一六年十一月二十九日起至二〇一七年十一月二十八日止。

承 函

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一六年十一月二十九日

富申公司