

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杭州市桐庐县迎春南路29号1907室等155套房地产。所在物业名称为“荣正财富广场”。

根据当事人提供的《桐庐县不动产权属信息查询记录》，估价对象的权利人为杭州荣正大厦开发有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为商业、金融业，宗地号为330122014011GB00347，估价对象所属宗地土地使用期限自2009年6月5日至2049年6月4日止。

估价对象房屋总高39层，房屋用途为非住宅，建筑面积合计为17281.22平方米。具体房屋状况详见下表：

序号	房屋座落	房产证号	建筑面积(m ²)	土地证号	用途
1	桐庐县县城迎春南路 29号503	桐房权证初字第 12042052号	672.21	桐土国用(2014) 第0140135号	非居住
2	桐庐县县城迎春南路 29号504	桐房权证初字第 12042053号	342.17	桐土国用(2014) 第0140139号	非居住
3	桐庐县县城迎春南路 29号506	桐房权证初字第 12042054号	255.63	桐土国用(2014) 第0140138号	非居住

序号	房屋座落	房产证号	建筑面积(m ²)	土地证号	用途
4	桐庐县县城迎春南路 29号509	桐房权证初字第 12042055号	342.17	桐土国用(2014) 第0140140号	非居住
5	桐庐县县城迎春南路 29号601	桐房权证初字第 12042056号	450.02	桐土国用(2014) 第0140321号	非居住
6	桐庐县县城迎春南路 29号602	桐房权证初字第 12042057号	276.06	桐土国用(2014) 第0140322号	非居住
7	桐庐县县城迎春南路 29号603	桐房权证初字第 12042058号	579.84	桐土国用(2014) 第0140323号	非居住
8	桐庐县县城迎春南路 29号604	桐房权证初字第 12042059号	231.98	桐土国用(2014) 第0140324号	非居住
9	桐庐县县城迎春南路 29号701	桐房权证初字第 12042060号	612.1	桐土国用(2014) 第0140325号	非居住
10	桐庐县县城迎春南路 29号702	桐房权证初字第 12042061号	267.84	桐土国用(2014) 第0140326号	非居住
11	桐庐县县城迎春南路 29号703	桐房权证初字第 12042062号	562.98	桐土国用(2014) 第0140327号	非居住
12	桐庐县县城迎春南路 29号704	桐房权证初字第 12042063号	267.84	桐土国用(2014) 第0140328号	非居住
13	桐庐县县城迎春南路 29号801	桐房权证初字第 12042064号	597.92	桐土国用(2014) 第0140329号	非居住
14	桐庐县县城迎春南路 29号802	桐房权证初字第 12042065号	260.95	桐土国用(2014) 第0140689号	非居住
15	桐庐县县城迎春南路 29号1907	桐房权证初字第 12042394号	136.88	桐土国用(2014) 第0140543号	非居住
16	桐庐县县城迎春南路 29号1908	桐房权证初字第 12042395号	134.43	桐土国用(2014) 第0140544号	非居住
17	桐庐县县城迎春南路 29号1910	桐房权证初字第 12042397号	124.64	桐土国用(2014) 第0140546号	非居住
18	桐庐县县城迎春南路 29号1911	桐房权证初字第 12042398号	134.43	桐土国用(2014) 第0140547号	非居住
19	桐庐县县城迎春南路 29号2001	桐房权证初字第 12042406号	136.88	桐土国用(2014) 第0140548号	非居住
20	桐庐县县城迎春南路 29号2002	桐房权证初字第 12042407号	134.43	桐土国用(2014) 第0140549号	非居住
21	桐庐县县城迎春南路 29号2003	桐房权证初字第 12042408号	124.64	桐土国用(2014) 第0140550号	非居住
22	桐庐县县城迎春南路 29号2004	桐房权证初字第 12042409号	124.64	桐土国用(2014) 第0140551号	非居住
23	桐庐县县城迎春南路 29号2005	桐房权证初字第 12042410号	134.43	桐土国用(2014) 第0140552号	非居住
24	桐庐县县城迎春南路 29号2006	桐房权证初字第 12042411号	136.88	桐土国用(2014) 第0140553号	非居住
25	桐庐县县城迎春南路 29号2007	桐房权证初字第 12042412号	136.88	桐土国用(2014) 第0140554号	非居住
26	桐庐县县城迎春南路 29号2008	桐房权证初字第 12042413号	134.43	桐土国用(2014) 第0140555号	非居住

序号	房屋座落	房产证号	建筑面积(m ²)	土地证号	用途
27	桐庐县县城迎春南路 29号2009	桐房权证初字第 12042414号	124.64	桐土国用(2014) 第0140556号	非居住
28	桐庐县县城迎春南路 29号2010	桐房权证初字第 12042415号	124.64	桐土国用(2014) 第0140557号	非居住
29	桐庐县县城迎春南路 29号2011	桐房权证初字第 12041939号	134.43	桐土国用(2014) 第0140558号	非居住
30	桐庐县县城迎春南路 29号2012	桐房权证初字第 12041940号	136.88	桐土国用(2014) 第0140559号	非居住
31	桐庐县县城迎春南路 29号2101	桐房权证初字第 12041941号	135.9	桐土国用(2014) 第0140562号	非居住
32	桐庐县县城迎春南路 29号2102	桐房权证初字第 12041942号	77.86	桐土国用(2014) 第0140563号	非居住
33	桐庐县县城迎春南路 29号2108	桐房权证初字第 12041948号	54.17	桐土国用(2014) 第0140565号	非居住
34	桐庐县县城迎春南路 29号2109	桐房权证初字第 12041949号	77.86	桐土国用(2014) 第0140566号	非居住
35	桐庐县县城迎春南路 29号2112	桐房权证初字第 12041952号	63.93	桐土国用(2014) 第0140567号	非居住
36	桐庐县县城迎春南路 29号2113	桐房权证初字第 12041953号	69.57	桐土国用(2014) 第0140568号	非居住
37	桐庐县县城迎春南路 29号2114	桐房权证初字第 12041954号	77.86	桐土国用(2014) 第0140569号	非居住
38	桐庐县县城迎春南路 29号2115	桐房权证初字第 12041955号	54.17	桐土国用(2014) 第0140570号	非居住
39	桐庐县县城迎春南路 29号2119	桐房权证初字第 12041959号	60.06	桐土国用(2014) 第0140571号	非居住
40	桐庐县县城迎春南路 29号2120	桐房权证初字第 12041960号	54.17	桐土国用(2014) 第0140572号	非居住
41	桐庐县县城迎春南路 29号2121	桐房权证初字第 12041961号	77.86	桐土国用(2014) 第0140573号	非居住
42	桐庐县县城迎春南路 29号2122	桐房权证初字第 12041962号	135.9	桐土国用(2014) 第0140537号	非居住
43	桐庐县县城迎春南路 29号2313	桐房权证初字第 12042095号	69.57	桐土国用(2014) 第0140615号	非居住
44	桐庐县县城迎春南路 29号2314	桐房权证初字第 12042096号	77.86	桐土国用(2014) 第0140516号	非居住
45	桐庐县县城迎春南路 29号2315	桐房权证初字第 12042097号	54.17	桐土国用(2014) 第0140518号	非居住
46	桐庐县县城迎春南路 29号2316	桐房权证初字第 12042098号	60.06	桐土国用(2014) 第0140584号	非居住
47	桐庐县县城迎春南路 29号2317	桐房权证初字第 12042099号	62.97	桐土国用(2014) 第0140585号	非居住
48	桐庐县县城迎春南路 29号2318	桐房权证初字第 12042100号	62.97	桐土国用(2014) 第0140586号	非居住
49	桐庐县县城迎春南路 29号2319	桐房权证初字第 12042101号	60.06	桐土国用(2014) 第0140587号	非居住

序号	房屋座落	房产证号	建筑面积(m ²)	土地证号	用途
50	桐庐县县城迎春南路 29号2320	桐房权证初字第 12042102号	54.17	桐土国用(2014) 第0140588号	非居住
51	桐庐县县城迎春南路 29号2321	桐房权证初字第 12042103号	77.86	桐土国用(2014) 第0140589号	非居住
52	桐庐县县城迎春南路 29号2322	桐房权证初字第 12042104号	135.9	桐土国用(2014) 第0140590号	非居住
53	桐庐县县城迎春南路 29号2401	桐房权证初字第 12042105号	135.9	桐土国用(2014) 第0140591号	非居住
54	桐庐县县城迎春南路 29号2402	桐房权证初字第 12042106号	77.86	桐土国用(2014) 第0140592号	非居住
55	桐庐县县城迎春南路 29号2403	桐房权证初字第 12042107号	54.17	桐土国用(2014) 第0140593号	非居住
56	桐庐县县城迎春南路 29号2404	桐房权证初字第 12042108号	60.06	桐土国用(2014) 第0140594号	非居住
57	桐庐县县城迎春南路 29号2405	桐房权证初字第 12042109号	62.97	桐土国用(2014) 第0140595号	非居住
58	桐庐县县城迎春南路 29号2406	桐房权证初字第 12042110号	62.97	桐土国用(2014) 第0140596号	非居住
59	桐庐县县城迎春南路 29号2407	桐房权证初字第 12042111号	60.06	桐土国用(2014) 第0140597号	非居住
60	桐庐县县城迎春南路 29号2408	桐房权证初字第 12042112号	54.17	桐土国用(2014) 第0140598号	非居住
61	桐庐县县城迎春南路 29号2409	桐房权证初字第 12042113号	77.86	桐土国用(2014) 第0140599号	非居住
62	桐庐县县城迎春南路 29号2410	桐房权证初字第 12042114号	69.57	桐土国用(2014) 第0140600号	非居住
63	桐庐县县城迎春南路 29号2411	桐房权证初字第 12042115号	63.93	桐土国用(2014) 第0140601号	非居住
64	桐庐县县城迎春南路 29号2412	桐房权证初字第 12042116号	63.93	桐土国用(2014) 第0140602号	非居住
65	桐庐县县城迎春南路 29号2413	桐房权证初字第 12042117号	69.57	桐土国用(2014) 第0140574号	非居住
66	桐庐县县城迎春南路 29号2414	桐房权证初字第 12042118号	77.86	桐土国用(2014) 第0140575号	非居住
67	桐庐县县城迎春南路 29号2415	桐房权证初字第 12042119号	54.17	桐土国用(2014) 第0140576号	非居住
68	桐庐县县城迎春南路 29号2416	桐房权证初字第 12042120号	60.06	桐土国用(2014) 第0140577号	非居住
69	桐庐县县城迎春南路 29号2417	桐房权证初字第 12042121号	62.97	桐土国用(2014) 第0140578号	非居住
70	桐庐县县城迎春南路 29号2418	桐房权证初字第 12042122号	62.97	桐土国用(2014) 第0140579号	非居住
71	桐庐县县城迎春南路 29号2419	桐房权证初字第 12042123号	60.06	桐土国用(2014) 第0140580号	非居住
72	桐庐县县城迎春南路 29号2420	桐房权证初字第 12042124号	54.17	桐土国用(2014) 第0140581号	非居住

序号	房屋座落	房产证号	建筑面积(m ²)	土地证号	用途
73	桐庐县县城迎春南路 29号2421	桐房权证初字第 12042125号	77.86	桐土国用(2014) 第0140582号	非居住
74	桐庐县县城迎春南路 29号2422	桐房权证初字第 12042126号	135.9	桐土国用(2014) 第0140583号	非居住
75	桐庐县县城迎春南路 29号2501	桐房权证初字第 12042127号	135.9	桐土国用(2014) 第0140520号	非居住
76	桐庐县县城迎春南路 29号2502	桐房权证初字第 12042128号	77.86	桐土国用(2014) 第0140521号	非居住
77	桐庐县县城迎春南路 29号2504	桐房权证初字第 12042130号	60.06	桐土国用(2014) 第0140522号	非居住
78	桐庐县县城迎春南路 29号2505	桐房权证初字第 12042131号	62.97	桐土国用(2014) 第0140523号	非居住
79	桐庐县县城迎春南路 29号2506	桐房权证初字第 12042132号	62.97	桐土国用(2014) 第0140524号	非居住
80	桐庐县县城迎春南路 29号2507	桐房权证初字第 12042133号	60.06	桐土国用(2014) 第0140525号	非居住
81	桐庐县县城迎春南路 29号2508	桐房权证初字第 12042134号	54.17	桐土国用(2014) 第0140526号	非居住
82	桐庐县县城迎春南路 29号2509	桐房权证初字第 12042135号	77.86	桐土国用(2014) 第0140527号	非居住
83	桐庐县县城迎春南路 29号2510	桐房权证初字第 12042136号	69.57	桐土国用(2014) 第0140528号	非居住
84	桐庐县县城迎春南路 29号2511	桐房权证初字第 12042137号	63.93	桐土国用(2014) 第0140529号	非居住
85	桐庐县县城迎春南路 29号2513	桐房权证初字第 12042139号	69.57	桐土国用(2014) 第0140531号	非居住
86	桐庐县县城迎春南路 29号2514	桐房权证初字第 12042140号	77.86	桐土国用(2014) 第0140532号	非居住
87	桐庐县县城迎春南路 29号2521	桐房权证初字第 12042147号	77.86	桐土国用(2014) 第0140499号	非居住
88	桐庐县县城迎春南路 29号2522	桐房权证初字第 12042148号	135.9	桐土国用(2014) 第0140500号	非居住
89	桐庐县县城迎春南路 29号3001	桐房权证初字第 12042245号	135.41	桐土国用(2014) 第0140261号	非居住
90	桐庐县县城迎春南路 29号3002	桐房权证初字第 12042246号	77.78	桐土国用(2014) 第0140256号	非居住
91	桐庐县县城迎春南路 29号3003	桐房权证初字第 12042247号	54.37	桐土国用(2014) 第0140263号	非居住
92	桐庐县县城迎春南路 29号3004	桐房权证初字第 12042248号	60.21	桐土国用(2014) 第0140270号	非居住
93	桐庐县县城迎春南路 29号3005	桐房权证初字第 12042249号	63.09	桐土国用(2014) 第0140266号	非居住
94	桐庐县县城迎春南路 29号3006	桐房权证初字第 12042250号	63.09	桐土国用(2014) 第0140264号	非居住
95	桐庐县县城迎春南路 29号3007	桐房权证初字第 12042251号	60.21	桐土国用(2014) 第0140275号	非居住

序号	房屋座落	房产证号	建筑面积(m ²)	土地证号	用途
96	桐庐县县城迎春南路 29号3008	桐房权证初字第 12042252号	54.37	桐土国用(2014) 第0140273号	非居住
97	桐庐县县城迎春南路 29号3009	桐房权证初字第 12042253号	77.78	桐土国用(2014) 第0140271号	非居住
98	桐庐县县城迎春南路 29号3010	桐房权证初字第 12042254号	135.41	桐土国用(2014) 第0140255号	非居住
99	桐庐县县城迎春南路 29号3011	桐房权证初字第 12042255号	135.41	桐土国用(2014) 第0140254号	非居住
100	桐庐县县城迎春南路 29号3012	桐房权证初字第 12042256号	77.78	桐土国用(2014) 第0140253号	非居住
101	桐庐县县城迎春南路 29号3013	桐房权证初字第 12042257号	54.37	桐土国用(2014) 第0140252号	非居住
102	桐庐县县城迎春南路 29号3014	桐房权证初字第 12042258号	60.21	桐土国用(2014) 第0140251号	非居住
103	桐庐县县城迎春南路 29号3015	桐房权证初字第 12042259号	63.09	桐土国用(2014) 第0140250号	非居住
104	桐庐县县城迎春南路 29号3016	桐房权证初字第 12042260号	63.09	桐土国用(2014) 第0140249号	非居住
105	桐庐县县城迎春南路 29号3017	桐房权证初字第 12042261号	60.21	桐土国用(2014) 第0140248号	非居住
106	桐庐县县城迎春南路 29号3018	桐房权证初字第 12042262号	54.37	桐土国用(2014) 第0140247号	非居住
107	桐庐县县城迎春南路 29号3019	桐房权证初字第 12042263号	77.78	桐土国用(2014) 第0140277号	非居住
108	桐庐县县城迎春南路 29号3020	桐房权证初字第 12042264号	135.41	桐土国用(2014) 第0140268号	非居住
109	桐庐县县城迎春南路 29号3101	桐房权证初字第 12042265号	135.41	桐土国用(2014) 第0140225号	非居住
110	桐庐县县城迎春南路 29号3102	桐房权证初字第 12042266号	77.78	桐土国用(2014) 第0140224号	非居住
111	桐庐县县城迎春南路 29号3103	桐房权证初字第 12042267号	54.37	桐土国用(2014) 第0140223号	非居住
112	桐庐县县城迎春南路 29号3104	桐房权证初字第 12042268号	60.21	桐土国用(2014) 第0140222号	非居住
113	桐庐县县城迎春南路 29号3105	桐房权证初字第 12042269号	63.09	桐土国用(2014) 第0140221号	非居住
114	桐庐县县城迎春南路 29号3106	桐房权证初字第 12042270号	63.09	桐土国用(2014) 第0140220号	非居住
115	桐庐县县城迎春南路 29号3107	桐房权证初字第 12042271号	60.21	桐土国用(2014) 第0140219号	非居住
116	桐庐县县城迎春南路 29号3108	桐房权证初字第 12042272号	54.37	桐土国用(2014) 第0140218号	非居住
117	桐庐县县城迎春南路 29号3109	桐房权证初字第 12042273号	77.78	桐土国用(2014) 第0140217号	非居住
118	桐庐县县城迎春南路 29号3110	桐房权证初字第 12042274号	135.41	桐土国用(2014) 第0140216号	非居住

序号	房屋座落	房产证号	建筑面积(m ²)	土地证号	用途
119	桐庐县县城迎春南路 29号3111	桐房权证初字第 12042275号	135.41	桐土国用(2014) 第0140215号	非居住
120	桐庐县县城迎春南路 29号3112	桐房权证初字第 12042276号	77.78	桐土国用(2014) 第0140214号	非居住
121	桐庐县县城迎春南路 29号3113	桐房权证初字第 12042277号	54.37	桐土国用(2014) 第0140213号	非居住
122	桐庐县县城迎春南路 29号3114	桐房权证初字第 12042278号	60.21	桐土国用(2014) 第0140212号	非居住
123	桐庐县县城迎春南路 29号3115	桐房权证初字第 12042279号	63.09	桐土国用(2014) 第0140211号	非居住
124	桐庐县县城迎春南路 29号3116	桐房权证初字第 12042280号	63.09	桐土国用(2014) 第0140210号	非居住
125	桐庐县县城迎春南路 29号3117	桐房权证初字第 12042281号	60.21	桐土国用(2014) 第0140209号	非居住
126	桐庐县县城迎春南路 29号3118	桐房权证初字第 12042282号	54.37	桐土国用(2014) 第0140208号	非居住
127	桐庐县县城迎春南路 29号3119	桐房权证初字第 12042283号	77.78	桐土国用(2014) 第0140207号	非居住
128	桐庐县县城迎春南路 29号3120	桐房权证初字第 12042284号	135.41	桐土国用(2014) 第0140206号	非居住
129	桐庐县县城迎春南路 29号3301	桐房权证初字第 12042285号	135.41	桐土国用(2014) 第0140421号	非居住
130	桐庐县县城迎春南路 29号3302	桐房权证初字第 12042286号	77.78	桐土国用(2014) 第0140422号	非居住
131	桐庐县县城迎春南路 29号3303	桐房权证初字第 12042287号	54.37	桐土国用(2014) 第0140423号	非居住
132	桐庐县县城迎春南路 29号3304	桐房权证初字第 12042288号	60.21	桐土国用(2014) 第0140424号	非居住
133	桐庐县县城迎春南路 29号3305	桐房权证初字第 12042289号	63.09	桐土国用(2014) 第0140425号	非居住
134	桐庐县县城迎春南路 29号3306	桐房权证初字第 12042290号	63.09	桐土国用(2014) 第0140441号	非居住
135	桐庐县县城迎春南路 29号3307	桐房权证初字第 12042291号	60.21	桐土国用(2014) 第0140431号	非居住
136	桐庐县县城迎春南路 29号3309	桐房权证初字第 12042293号	77.78	桐土国用(2014) 第0140429号	非居住
137	桐庐县县城迎春南路 29号3402	桐房权证初字第 12041982号	77.78	桐土国用(2014) 第0140179号	非居住
138	桐庐县县城迎春南路 29号3403	桐房权证初字第 12041983号	54.37	桐土国用(2014) 第0140202号	非居住
139	桐庐县县城迎春南路 29号3404	桐房权证初字第 12041984号	60.21	桐土国用(2014) 第0140191号	非居住
140	桐庐县县城迎春南路 29号3405	桐房权证初字第 12041985号	63.09	桐土国用(2014) 第0140190号	非居住
141	桐庐县县城迎春南路 29号3406	桐房权证初字第 12041986号	63.09	桐土国用(2014) 第0140188号	非居住