

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格价值，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桐庐县迎春南路29号201室等37套非住宅房地产，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[]开发有限公司，不动产权利类型为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为商服金融，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12638.75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201室 | 桐房权证初字第12042400号 | 1537.01 | 桐土国用(2014)第0140157号 | 非住宅 |
| 2 | 桐庐县县城迎春南路29号202室 | 桐房权证初字第12042401号 | 1339.24 | 桐土国用(2014)第0140158号 | 非住宅 |
| 3 | 桐庐县县城迎春南路29号301室 | 桐房权证初字第12042237号 | 1614.79 | 桐土国用(2014)第0140165号 | 非住宅 |

| 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302室 | 桐房权证初字第 12042238号 | 1531.3 | 桐土国用(2014) 第0140164号 | 非住宅 |
| 5 | 桐庐县县城迎春南路 29号401室 | 桐房权证初字第 12042044号 | 1002.42 | 桐土国用(2014) 第0140146号 | 非住宅 |
| 6 | 桐庐县县城迎春南路 29号402室 | 桐房权证初字第 12042045号 | 2015.9 | 桐土国用(2014) 第0140147号 | 非住宅 |
| 7 | 桐庐县县城迎春南路 25号 | 桐房权证初字第 12042074号 | 91.82 | 桐土国用(2014) 第0140150号 | 非住宅 |
| 8 | 桐庐县县城迎春南路 27号 | 桐房权证初字第 12042075号 | 1279.65 | 桐土国用(2014) 第0140149号 | 非住宅 |
| 9 | 桐庐县县城迎春南路 29号1706室 | 桐房权证初字第 12042369号 | 136.88 | 桐土国用(2014) 第0140875号 | 非住宅 |
| 10 | 桐庐县县城迎春南路 29号2922室 | 桐房权证初字第 12042236号 | 135.9 | 桐土国用(2014) 第0140204号 | 非住宅 |
| 11 | 桐庐县县城迎春南路 29号2103室 | 桐房权证初字第 12041943号 | 54.17 | 桐土国用(2014) 第0140676号 | 非住宅 |
| 12 | 桐庐县县城迎春南路 29号2104室 | 桐房权证初字第 12041944号 | 60.06 | 桐土国用(2014) 第0140564号 | 非住宅 |
| 13 | 桐庐县县城迎春南路 29号2107室 | 桐房权证初字第 12041947号 | 60.06 | 桐土国用(2014) 第0140680号 | 非住宅 |
| 14 | 桐庐县县城迎春南路 29号2111室 | 桐房权证初字第 12041951号 | 63.93 | 桐土国用(2014) 第0140682号 | 非住宅 |
| 15 | 桐庐县县城迎春南路 29号2118室 | 桐房权证初字第 12041958号 | 62.97 | 桐土国用(2014) 第0140673号 | 非住宅 |
| 16 | 桐庐县县城迎春南路 29号2512室 | 桐房权证初字第 12042138号 | 63.93 | 桐土国用(2014) 第0140530号 | 非住宅 |
| 17 | 桐庐县县城迎春南路 29号2515室 | 桐房权证初字第 12042141号 | 54.17 | 桐土国用(2014) 第0140533号 | 非住宅 |
| 18 | 桐庐县县城迎春南路 29号2516室 | 桐房权证初字第 12042142号 | 60.06 | 桐土国用(2014) 第0140534号 | 非住宅 |
| 19 | 桐庐县县城迎春南路 29号2517室 | 桐房权证初字第 12042143号 | 62.97 | 桐土国用(2014) 第0140495号 | 非住宅 |
| 20 | 桐庐县县城迎春南路 29号2518室 | 桐房权证初字第 12042144号 | 62.97 | 桐土国用(2014) 第0140469号 | 非住宅 |
| 21 | 桐庐县县城迎春南路 29号2519室 | 桐房权证初字第 12042145号 | 60.06 | 桐土国用(2014) 第0140497号 | 非住宅 |
| 22 | 桐庐县县城迎春南路 29号2520室 | 桐房权证初字第 12042146号 | 54.17 | 桐土国用(2014) 第0140498号 | 非住宅 |
| 23 | 桐庐县县城迎春南路 29号2605室 | 桐房权证初字第 12042153号 | 62.97 | 桐土国用(2014) 第0140686号 | 非住宅 |
| 24 | 桐庐县县城迎春南路 29号2606室 | 桐房权证初字第 12042154号 | 62.97 | 桐土国用(2014) 第0140688号 | 非住宅 |
| 25 | 桐庐县县城迎春南路 29号1901室 | 桐房权证初字第 12042388号 | 136.88 | 桐土国用(2014) 第0140671号 | 非住宅 |
| 26 | 桐庐县县城迎春南路 29号3308室 | 桐房权证初字第 12042292号 | 54.37 | 桐土国用(2014) 第0140430号 | 非住宅 |

| 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3310室 | 桐房权证初字第12042294号 | 135.41 | 桐土国用(2014)第0140428号 | 非住宅 |
| 28 | 桐庐县县城迎春南路29号3311室 | 桐房权证初字第12042295号 | 135.41 | 桐土国用(2014)第0140427号 | 非住宅 |
| 29 | 桐庐县县城迎春南路29号3312室 | 桐房权证初字第12042298号 | 77.78 | 桐土国用(2014)第0140428号 | 非住宅 |
| 30 | 桐庐县县城迎春南路29号3313室 | 桐房权证初字第12042297号 | 54.37 | 桐土国用(2014)第0140440号 | 非住宅 |
| 31 | 桐庐县县城迎春南路29号3314室 | 桐房权证初字第12042296号 | 60.21 | 桐土国用(2014)第0140439号 | 非住宅 |
| 32 | 桐庐县县城迎春南路29号3315室 | 桐房权证初字第12042299号 | 63.09 | 桐土国用(2014)第0140438号 | 非住宅 |
| 33 | 桐庐县县城迎春南路29号3316室 | 桐房权证初字第12042300号 | 63.09 | 桐土国用(2014)第0140434号 | 非住宅 |
| 34 | 桐庐县县城迎春南路29号3317室 | 桐房权证初字第12042301号 | 60.21 | 桐土国用(2014)第0140437号 | 非住宅 |
| 35 | 桐庐县县城迎春南路29号3318室 | 桐房权证初字第12042302号 | 54.37 | 桐土国用(2014)第0140435号 | 非住宅 |
| 36 | 桐庐县县城迎春南路29号3319室 | 桐房权证初字第12042303号 | 77.78 | 桐土国用(2014)第0140433号 | 非住宅 |
| 37 | 桐庐县县城迎春南路29号3320室 | 桐房权证初字第12041980号 | 135.41 | 桐土国用(2014)第0140432号 | 非住宅 |
| | 合计 | | 12638.75 | | |

根据当事人提供的《桐庐县不动产权属信息查询记录》记载,至价值时点,估价对象部分已分别被上海市闵行区人民法院、杭州市上城区人民法院、杭州西湖人民法院、江苏省昆山市人民法院、上海市第二中级人民法院、桐庐县人民法院、崇明县人民法院、上海市虹口区人民法院、浙江省乐清市人民法院、上海市崇明区人民检察院查封,估价对象部分已设定房地产抵押权(抵押权人分别为:桐庐[]民间资本管理服务有限公司、毕[]、何[]、钱[]、浙江[]典当有限责任公司)。除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。具体详见《桐庐县不动产权属信息查询记录》。

3. 价值时点

本报告以估价人员实地查勘日期为价值时点,即:,即:2018年4月25日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法及标准价调整法等方法进行评估。

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(包含室内固定装修现值)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价: 211,700,000 元

大写金额: 贰亿壹仟壹佰柒拾万元整

详见下表:

| 序号 | 房屋座落 | 建筑面积 (元/M ²) | 房地产总价 (万元) | 折合单价 (元/M ²) |
|----|-----------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| 1 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 201 室 | 1537.01 | 2999 | 19512 |
| 2 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 202 室 | 1339.24 | 2534 | 18921 |
| 3 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 301 室 | 1614.79 | 2645 | 16380 |
| 4 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 302 室 | 1531.3 | 2519 | 16450 |
| 5 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 401 室 | 1002.42 | 1468 | 14645 |
| 6 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 402 室 | 2015.9 | 2830 | 14038 |
| 7 | 桐庐县县城迎春南路 25 号 | 91.82 | 268 | 29188 |
| 8 | 桐庐县县城迎春南路 27 号 | 1279.65 | 3681 | 28766 |
| 9 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 1706 室 | 136.88 | 125 | 9132 |
| 10 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 1901 室 | 136.88 | 126 | 9205 |
| 11 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2103 室 | 54.17 | 55 | 10153 |
| 12 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2104 室 | 60.06 | 61 | 10157 |
| 13 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2107 室 | 60.06 | 61 | 10157 |
| 14 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2111 室 | 63.93 | 65 | 10167 |
| 15 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2118 室 | 62.97 | 64 | 10164 |
| 16 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2512 室 | 63.93 | 66 | 10324 |
| 17 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2515 室 | 54.17 | 56 | 10338 |

| 序号 | 房屋座落 | 建筑面积 (元/M ²) | 房地产总价 (万元) | 折合单价 (元/M ²) |
|-----|-----------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| 18 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2516 室 | 60.06 | 62 | 10323 |
| 19 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2517 室 | 62.97 | 65 | 10322 |
| 20 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2518 室 | 62.97 | 65 | 10322 |
| 21 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2519 室 | 60.06 | 62 | 10323 |
| 22 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2520 室 | 54.17 | 56 | 10338 |
| 23 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2605 室 | 62.97 | 66 | 10481 |
| 24 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2606 室 | 62.97 | 66 | 10481 |
| 25 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 2922 室 | 135.9 | 132 | 9713 |
| 26 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3308 室 | 54.37 | 55 | 10116 |
| 27 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3310 室 | 135.41 | 134 | 9896 |
| 28 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3311 室 | 135.41 | 134 | 9896 |
| 29 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3312 室 | 77.78 | 78 | 10028 |
| 30 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3313 室 | 54.37 | 55 | 10116 |
| 31 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3314 室 | 60.21 | 61 | 10131 |
| 32 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3315 室 | 63.09 | 64 | 10144 |
| 33 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3316 室 | 63.09 | 64 | 10144 |
| 34 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3317 室 | 60.21 | 61 | 10131 |
| 35 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3318 室 | 54.37 | 55 | 10116 |
| 36 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3319 室 | 77.78 | 78 | 10028 |
| 37 | 桐庐县县城迎春南路 29 号 3320 室 | 135.41 | 134 | 9896 |
| 合 计 | | 12638.75 | 21170 | |

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2018 年 5 月 15 日起至 2019 年 5 月 14 日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一八年五月十五日

