

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D140164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D140146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D140147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D140150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D140149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D140875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D140204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D140676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D140564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D140680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D140682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D140673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D140530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D140533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D140534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D140495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D140469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D140497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D140498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D140686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D140688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D140671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D140430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

