

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荣正房地产开发有限公司，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0140675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12042238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	桐庐权证初字第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	桐庐权证初字第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	桐庐权证初字第12042298号	77.78	桐土国用(2014)第0140426号	非住宅
30	桐庐县县城迎春南路29号3313室	桐庐权证初字第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	桐庐权证初字第12042298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	桐庐权证初字第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	桐庐权证初字第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	桐庐权证初字第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	桐庐权证初字第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	桐庐权证初字第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	桐庐权证初字第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:桐庐光[]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

关于浙江省桐庐县迎春南路29号201室等37套 房地产评估补充说明函

沪城估(2019)函字第1381号

上海市第二中级人民法院：

我公司于2018年4月25日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法[2017]委房评第219号)，对贵院受理的(2015)沪二中执字第307号所涉标的物(浙江省桐庐县迎春南路29号201室等37套)的房地产进行了评估。我公司于2018年5月15日出具了评估报告。并出具了估价报告(沪城估(2018)(估)字第01364号)，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2018年4月25日)的房地产市场价值为：人民币贰亿壹仟壹佰柒拾万元整(RMB 211,700,000.00)。

因估价报告已过有效期，应法院要求重新评估估价对象房地产于价值时点(2019年9月5日)的房地产市场价值。根据市场调查，经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2019年9月5日)的房地产市场价格维持原价不变。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年九月五日

