



一、致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市闸北区永和路118弄41号1-15层工业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市闸北区永和路118弄41号1-15层工业房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院

（三）估价对象

1、名称：荣泰国际大厦

2、坐落：上海市闸北区永和路118弄41号1-15层

3、范围：估价对象为上海市闸北区永和路118弄41号1-15层房屋建筑物产权价值和闸北区大宁路街道324街坊33丘中估价对象相应分摊的土地使用权价值。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市闸北区永和路118弄41号1-15层，房屋建筑物建筑面积合计为19389.82平方米

（2）土地规模：闸北区大宁路街道324街坊33丘的宗地（丘）面积为49794.00平方米，本次评估相应分摊土地使用权面积。

5、用途：

（1）房屋用途：厂房

（2）土地用途：工业

6、房地产权利人：1-3层为上海中亿企业发展集团有限公司、4层为福建省宏发融资担保有限公司、5层为福建省宏发担保有限公司、6-7层为福建荣泰闽新钢铁物流有限公司、8-9层为福州宏港建材有限公司、



10-15 层为福建省荣泰物流集团有限公司。

(四) 估价目的: 为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供估价意见。

(五) 价值时点: 2015 年 5 月 7 日

(六) 价值类型: 市场价值

(七) 估价方法: 比较法、收益法、标准价调整法

(八) 估价结果如下:

房地产市场价值合计: RMB35748.9 万元

人民币大写: 叁亿伍仟柒佰肆拾捌万玖仟元整

估价结果明细表

序号	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	永和路 118 弄 41 号	101	142.47	19518	278.07
2	永和路 118 弄 41 号	102	142.47	19518	278.07
3	永和路 118 弄 41 号	103	347.11	18758	651.11
4	永和路 118 弄 41 号	104	347.11	18758	651.11
5	永和路 118 弄 41 号	201	328.42	17812	584.98
6	永和路 118 弄 41 号	202	328.42	17812	584.98
7	永和路 118 弄 41 号	203	328.70	17456	573.78
8	永和路 118 弄 41 号	204	328.70	17456	573.78
9	永和路 118 弄 41 号	301	328.42	17901	587.9
10	永和路 118 弄 41 号	302	328.42	17901	587.9
11	永和路 118 弄 41 号	303	328.70	17543	576.64
12	永和路 118 弄 41 号	304	328.70	17543	576.64
13	永和路 118 弄 41 号	401	328.42	17990	590.83
14	永和路 118 弄 41 号	402	328.42	17990	590.83
15	永和路 118 弄 41 号	403	328.70	17630	579.5
16	永和路 118 弄 41 号	404	328.70	17630	579.5
17	永和路 118 弄 41 号	501	328.42	18079	593.75
18	永和路 118 弄 41 号	502	328.42	18079	593.75
19	永和路 118 弄 41 号	503	328.70	17718	582.39
20	永和路 118 弄 41 号	504	328.70	17718	582.39
21	永和路 118 弄 41 号	601	328.42	18168	596.67
22	永和路 118 弄 41 号	602	328.42	18168	596.67