

上海科东房地产土地估价有限公司

关于对沪科东房估字（2017）FC 第 0796 号《江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 301 室等 55 套商业房地产估价报告》的延期说明

上海市嘉定区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2017）委房评第 1762 号的《委托司法鉴定函》的委托，对上海市嘉定区人民法院受理案件所涉标的物（江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 301 室等 55 套商业房地产）进行评估。

2017 年 10 月 11 日，我公司已出具《江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 301 室等 55 套商业房地产估价报告》（沪科东房估字（2017）FC 第 0796 号），此报告中应用有效期至 2018 年 10 月 10 日止。我公司应上海市嘉定区人民法院执行庭要求，为配合法院对于案件的执行，对估价报告应用有效期进行延期说明，即估价报告应用有效期延长至 2019 年 10 月 9 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一八年十月十五日





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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢301室等55套商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢301室等55套商业房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院。

（三）估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“北上海机电五金城”。

2、坐落：江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号。

3、范围：估价对象为江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢301-303室、305-312室、315-323室、325-331室、401-403室、405-412室、415室-423室、425-431室、商铺33室房屋建筑物产权和其对应宗地的土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢301室等55套建筑面积合计3599.16平方米，套内建筑面积合计3101.47平方米。

具体分套建筑面积、套内建筑面积如下表所示：

坐落	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢301室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢302室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢303室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢305室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢306室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢307室	46.95	40.7
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢308室	72.97	63.25



江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢309室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢310室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢311室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢312室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢315室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢316室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢317室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢318室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢319室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢320室	46.95	40.7
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢321室	46.95	40.7
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢322室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢323室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢325室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢326室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢327室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢328室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢329室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢330室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢331室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢401室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢402室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢403室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢405室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢406室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢407室	46.95	40.7
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢408室	72.97	63.25
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢409室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢410室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢411室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢412室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢415室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢416室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢417室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢418室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢419室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢420室	46.95	40.7
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢421室	46.95	40.7
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢422室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢423室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢425室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢426室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢427室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢428室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢429室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢430室	45.68	39.6



江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢431室	45.68	39.6
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢商铺33室	1070.24	909.17

(2) 土地规模: 估价对象地籍号为 3205855060100009000, 所对应的土地使用权面积合计 1535.10 平方米, 具体各单元土地使用权面积见下表:

坐落	土地使用权面积 (m ²)
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢301室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢302室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢303室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢305室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢306室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢307室	20
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢308室	31.1
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢309室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢310室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢311室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢312室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢315室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢316室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢317室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢318室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢319室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢320室	20
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢321室	20
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢322室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢323室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢325室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢326室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢327室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢328室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢329室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢330室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢331室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢401室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢402室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢403室	19.5



江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢405室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢406室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢407室	20
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢408室	31.1
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢409室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢410室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢411室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢412室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢415室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢416室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢417室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢418室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢419室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢420室	20
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢421室	20
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢422室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢423室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢425室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢426室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢427室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢428室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢429室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢430室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢431室	19.5
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢商铺33室	455.9

5、用途：

- (1) 房屋用途：商用房。
- (2) 土地用途：商业用地。

6、房地产权利人：吴勇

(四) 估价目的：为估价委托人进行司法执行[案号：(2016)沪0114执2937号]确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

(五) 价值时点：2017年7月24日

(六) 价值类型：

(1) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。



(2) 价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

(七) 估价方法: 比较法、收益法、标准价调整法。

(八) 估价结果如下:

我公司根据贵方提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法、标准价调整法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币玖佰零叁万肆仟叁佰元整 (RMB: 903.43 万元)

具体如下表:

币种: 人民币

估价对象及结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢301室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢302室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢303室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢305室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢306室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢307室	总价(万元)	11.76
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢308室	总价(万元)	18.09
	单价(元/m ²)	2479
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢309室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢310室	总价(万元)	11.44



	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 311 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 312 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 315 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 316 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 317 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 318 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 319 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 320 室	总价 (万元)	11.76
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 321 室	总价 (万元)	11.76
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 322 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 323 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 325 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 326 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 327 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 328 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 329 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号 K2 幢 330 室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504



江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢331室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢401室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢402室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢403室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢405室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢406室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢407室	总价(万元)	11.76
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢408室	总价(万元)	18.09
	单价(元/m ²)	2479
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢409室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢410室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢411室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢412室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢415室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢416室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢417室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢418室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢419室	总价(万元)	11.44
	单价(元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢420室	总价(万元)	11.76



	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢421室	总价 (万元)	11.76
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢422室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢423室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢425室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢426室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢427室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢428室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢429室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢430室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢431室	总价 (万元)	11.44
	单价 (元/m ²)	2504
江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号K2幢商铺33室	总价 (万元)	270.45
	单价 (元/m ²)	2527
汇总评估价值	总值 (万元)	903.43
	大写	玖佰零叁万肆仟叁佰元整

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2018年10月10日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一七年十月十一日

