

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013的标准，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为上海市黄浦区人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象：江苏省张家港市杨舍镇金港大道633号1005室等177套店铺房地产（权利人为张家港[REDACTED]有限公司，房屋总建筑面积共计为14022.75m²及其相应的国有出让建设用地使用权）

3、价值时点：2017年04月24日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：

总价值：RMB9419.22万元

（人民币大写：玖仟肆佰壹拾玖万贰仟贰佰元整）

折合总建筑面积平均单价：RMB6717元/平方米

（人民币大写：每平方米陆仟柒佰壹拾柒元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

上海八达瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人

2017年05月31日

张
晓
印

房屋状况如下:

序号	证书号	房屋坐落	建筑面积	套内建筑面积
1	张房权证杨字第 0000230556号	杨舍镇金港大道633 号1005,1006室,1009 室	32.72	32.72
2			32.72	32.72
3			32.72	32.72
4	张房权证杨字第 0000230557号	杨舍镇金港大道633 号1012室,1013室	33.58	33.58
5			32.72	32.72
6	张房权证杨字第 0000230554号	杨舍镇金港大道633 号1014室,1015室, 1016室	32.72	32.72
7			32.72	32.72
8			32.72	32.72
9	张房权证杨字第 0000230555号	杨舍镇金港大道633 号1017室,1020室	32.72	32.72
10			34.15	34.15

11	张房权证杨字第 0000230544号	杨舍镇金港大道633 号1021室, 1022室, 1025室	31.92	31.92
12			31.92	31.92
13			32.72	32.72
14	张房权证杨字第 0000230545号	杨舍镇金港大道633 号1026室, 1028室	49.12	49.12
15			49.12	49.12
16	张房权证杨字第 0000230540号	杨舍镇金港大道633 号1119室, 1120室, 1121室	32.72	32.72
17			32.72	32.72
18			33.36	33.36
19	张房权证杨字第 0000230541号	杨舍镇金港大道633 号1122室, 1124室	31.92	31.92
20			49.12	49.12
21	张房权证杨字第 0000230542号	杨舍镇金港大道633 号1125室, 1126室, 1127室	31.92	31.92
22			31.92	31.92
23			34.15	34.15
24	张房权证杨字第 0000233448号	杨舍镇金港大道633 号1130室	32.8	32.8
25	张房权证杨字第 0000233447号	杨舍镇金港大道633 号1132室, 1133室, 1134室	43.77	43.77
26			46.32	46.32
27			46.32	46.32
28	张房权证杨字第 0000233456号	杨舍镇金港大道633 号1135室, 1137室	46.32	46.32
29			32.72	32.72
30	张房权证杨字第 0000230543号	杨舍镇金港大道633 号1141室, 1153室	47.92	47.92
31			43.77	43.77
32	张房权证杨字第 0000233453号	杨舍镇金港大道633 号1142室	47.92	47.92
33	张房权证杨字第 0000233457号	杨舍镇金港大道633 号1146室	35.87	35.87
34	张房权证杨字第 0000233452号	杨舍镇金港大道633 号1148室	33.52	33.52
35	张房权证杨字第 0000230548号	杨舍镇金港大道633 号1161室, 1162室, 1163室	47.92	47.92
36			47.92	47.92
37			31.92	31.92
38	张房权证杨字第 0000230549号	杨舍镇金港大道633 号1166室, 1170室	94.72	94.72
39			47.92	47.92
40	张房权证杨字第 0000230538号	杨舍镇金港大道633 号1173室, 1176室	47.92	47.92
41			34.15	34.15
42	张房权证杨字第 0000233442号	杨舍镇金港大道633 号1180室, 1181室	32.72	32.72
43			32.72	32.72
44	张房权证杨字第 0000230538号	杨舍镇金港大道633 号1193室	32.72	32.72
45	张房权证杨字第 0000230539号	杨舍镇金港大道633 号1194室, 1196室	32.72	32.72
46			32.72	32.72
47	张房权证杨字第 0000231042号	杨舍镇金港大道633 号1221室, 1227室,	32.72	32.72
48			32.72	32.72

49		1228室	32.72	32.72
50	张房权证杨字第 0000231043号	杨舍镇金港大道633 号1231室, 1232室	32.72	32.72
51			32.93	32.93
52	张房权证杨字第 0000230576号	杨舍镇金港大道633 号2033室, 2043室, 2044室	32.72	32.72
53			35.87	35.87
54			51.1	51.1
55	张房权证杨字第 0000230577号	杨舍镇金港大道633 号2045室, 2047室	49.18	49.18
56			47.92	47.92
57	张房权证杨字第 0000230578号	杨舍镇金港大道633 号2048室, 2057室, 2066室	47.92	47.92
58			47.31	47.31
59			49.18	49.18
60			54.75	54.75
61	张房权证杨字第 0000230579号	杨舍镇金港大道633 号2121室, 2128室	48.72	48.72
62			48.72	48.72
63	张房权证杨字第 0000230571号	杨舍镇金港大道633 号2130室, 2138室, 2140室	30.32	30.32
64			32.72	32.72
65			32.72	32.72
66	张房权证杨字第 0000230572号	杨舍镇金港大道633 号2141室, 2143室	32.72	32.72
67			53.85	53.85
68	张房权证杨字第 0000233470号	杨舍镇金港大道633 号2157室, 2159室, 2161室	49.18	49.18
69			47.92	47.92
70	张房权证杨字第 0000233469号	杨舍镇金港大道633 号2163室, 2165室	47.92	47.92
71			47.92	47.92
72	张房权证杨字第 0000230552号	杨舍镇金港大道633 号2168室, 2169室, 2170室	32.72	32.72
73			32.72	32.72
74			31.92	31.92
75	张房权证杨字第 0000230580号	杨舍镇金港大道633 号2171室, 2174室	33.36	33.36
76			31.92	31.92
77	张房权证杨字第 0000230558号	杨舍镇金港大道633 号2180室, 2183室, 2185室	43.77	43.77
78			53.85	53.85
79			33.12	33.12
80	张房权证杨字第 0000230560号	杨舍镇金港大道633 号2190室, 2197室	32.72	32.72
81			47.92	47.92
82	张房权证杨字第 0000230550号	杨舍镇金港大道633 号2202室, 2205室, 2206室	33.12	33.12
83			32.72	32.72
84			32.72	32.72
85	张房权证杨字第 0000230551号	杨舍镇金港大道633 号2222室, 2223室	32.72	32.72
86			32.72	32.72
87	张房权证杨字第 0000230574号	杨舍镇金港大道633 号2224室, 2227室, 2228室	32.72	32.72
88			32.72	32.72
89			32.72	32.72
90	张房权证杨字第 0000230575号	杨舍镇金港大道633 号2229室, 2230室	32.72	32.72
91			32.72	32.72

92	张房权证杨字第 0000230546号	杨舍镇金港大道633 号2244室, 2245室, 2246室	32.72	32.72
93			32.72	32.72
94			32.72	32.72
95	张房权证杨字第 0000230547号	杨舍镇金港大道633 号2247室, 2249室	32.72	32.72
96			30.83	30.83
97	张房权证杨字第 0000230533号	杨舍镇金港大道633 号2252室, 2258室, 2265室	32.72	32.72
98			24.72	24.72
99			32.72	32.72
100	张房权证杨字第 0000230536号	杨舍镇金港大道633 号2267室	32.72	32.72
101	张房权证杨字第 0000233410号	杨舍镇金港大道633 号3001室	128.96	128.96
102	张房权证杨字第 0000233422号	杨舍镇金港大道633 号3006室	131.07	131.07
103	张房权证杨字第 0000233421号	杨舍镇金港大道633 号3007室, 3008室	99.19	99.19
104			95.88	95.88
105	张房权证杨字第 0000233420号	杨舍镇金港大道633 号3011室, 3012室	153.04	153.04
106			143.19	143.19
107	张房权证杨字第 0000233430号	杨舍镇金港大道633 号3013室, 3014室, 3015室	136.41	136.41
108			145.02	145.02
109			112.48	112.48
110	张房权证杨字第 0000233428号	杨舍镇金港大道633 号3016室, 3017室, 3018室	140.21	140.21
111			240.62	240.62
112			228.82	228.82
113	张房权证杨字第 0000233439号	杨舍镇金港大道633 号3019室, 3020室, 3021室	153.05	153.05
114			143.19	143.19
115			193.84	193.84
116	张房权证杨字第 0000233427号	杨舍镇金港大道633 号3022室, 3023室, 3024室	187.36	187.36
117			147.11	147.11
118			142.2	142.2
119	张房权证杨字第 0000233424号	杨舍镇金港大道633 号3025室, 3026室, 3027室	155.6	155.6
120			155.6	155.6
121			244.64	244.64
122	张房权证杨字第 0000233435号	杨舍镇金港大道633 号3028室, 3029室, 3030室	244.64	244.64
123			148.35	148.35
124			148.35	148.35
125	张房权证杨字第 0000233432号	杨舍镇金港大道633 号3031室	147.44	147.44
126	张房权证杨字第 0000233417号	杨舍镇金港大道633 号3032室	147.44	147.44
127	张房权证杨字第 0000233405号	杨舍镇金港大道633 号3035室, 3036室, 3037室	95.88	95.88
128			99.19	99.19
129			141.04	141.04

130	张房权证杨字第 0000233404号	杨舍镇金港大道633 号3038室, 3039室, 3040室	145.92	145.92
131			143.19	143.19
132			153.05	153.04
133	张房权证杨字第 0000233408号	杨舍镇金港大道633 号3041室, 3042室	136.41	136.41
134			145.02	145.02
135	张房权证杨字第 0000233407号	杨舍镇金港大道633 号3044室, 3045室	145.92	145.92
136			228.82	228.82
137	张房权证杨字第 0000233411号	杨舍镇金港大道633 号3047室, 3048室, 3049室	143.19	143.19
138			153.05	153.04
139			187.36	187.36
140	张房权证杨字第 0000233419号	杨舍镇金港大道633 号3050室, 3051室	193.84	193.84
141			142.2	142.2
142	张房权证杨字第 0000233418号	杨舍镇金港大道633 号3054室, 3055室, 3056室	229.04	229.04
143			229.04	229.04
144	张房权证杨字第 0000223415号		130.88	130.88
145	张房权证杨字第 0000223413号	杨舍镇金港大道633 号3059室, 3060室, 3061室	206.96	206.96
146			246.95	246.95
147			288.82	288.82
148	张房权证杨字第 0000223406号	杨舍镇金港大道633 号3062室, 3063室, 3064室	130.29	130.29
149			161.71	161.71
150			163.6	163.6
151	张房权证杨字第 0000223423号	杨舍镇金港大道633 号3065室	229.04	229.04
152-177	张房权证杨字第 0000233458号	杨舍镇金港大道633 号401-426	1824.52	

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013的标准，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为上海市高级人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象：江苏省张家港市杨舍镇金港大道 633 号 2266 室等 83 套店铺房地产（权利人为张家港 [REDACTED] 有限公司，房屋总建筑面积共计为 5493.52m² 及其相应的国有出让建设用地使用权）

3、价值时点：2017 年 04 月 24 日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：

总价值：RMB3755.49 万元

（人民币大写：叁仟柒佰伍拾伍万肆仟玖佰元整）

折合总建筑面积平均单价：RMB6836 元/平方米

（人民币大写：每平方米陆仟捌佰叁拾陆元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达



上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人：

张实
印

2017 年 05 月 31 日

房屋状况如下:

序号	地址	房权证号	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)
1	杨舍镇金港大道 633号1035室	张房权证杨字第 0000233476号	31.92	31.92
2	杨舍镇金港大道 633号1037室	张房权证杨字第 0000233474号	50.78	50.78
3	杨舍镇金港大道 633号1039室	张房权证杨字第 0000233476号	47.92	47.92
4	杨舍镇金港大道 633号1083室	张房权证杨字第 0000233476号	50	50
5	杨舍镇金港大道 633号1086室	张房权证杨字第 0000233475号	48.72	48.72
6	杨舍镇金港大道 633号1089室	张房权证杨字第 0000233475号	31.92	31.92
7	杨舍镇金港大道	张房权证杨字第	48.72	48.72

	633号1099室	0000233461号		
8	杨舍镇金港大道 633号1101室	张房权证杨字第 0000233461号	48.72	48.72
9	杨舍镇金港大道 633号1103室	张房权证杨字第 0000233461号	48.72	48.72
10	杨舍镇金港大道 633号1104室	张房权证杨字第 0000233462号	50	50
11	杨舍镇金港大道 633号1105室	张房权证杨字第 0000233462号	50	50
12	杨舍镇金港大道 633号1106室	张房权证杨字第 0000233451号	54.75	54.75
13	杨舍镇金港大道 633号1136室	张房权证杨字第 0000233456号	62	62
14	杨舍镇金港大道 633号1143室	张房权证杨字第 0000233453号	47.92	47.92
15	杨舍镇金港大道 633号1144室	张房权证杨字第 0000233453号	49.18	49.18
16	杨舍镇金港大道 633号1145室	张房权证杨字第 0000233457号	50.78	50.78
17	杨舍镇金港大道 633号1147室	张房权证杨字第 0000233457号	31.92	31.92
18	杨舍镇金港大道 633号1177室	张房权证杨字第 0000233452号	32.72	32.72
19	杨舍镇金港大道 633号1178室	张房权证杨字第 0000233452号	32.72	32.72
20	杨舍镇金港大道 633号1179室	张房权证杨字第 0000233451号	32.72	32.72
21	杨舍镇金港大道 633号1240室	张房权证杨字第 0000233474号	32.72	32.72
22	杨舍镇金港大道 633号1241室	张房权证杨字第 0000233474号	32.72	32.72
23	杨舍镇金港大道 633号1242室	张房权证杨字第 0000233471号	32.72	32.72
24	杨舍镇金港大道 633号1244室	张房权证杨字第 0000233471号	47.92	47.92
25	杨舍镇金港大道 633号2001室	张房权证杨字第 0000233468号	30.86	30.86
26	杨舍镇金港大道 633号2002室	张房权证杨字第 0000233468号	32.72	32.72
27	杨舍镇金港大道 633号2003室	张房权证杨字第 0000233468号	32.72	32.72
28	杨舍镇金港大道 633号2004室	张房权证杨字第 0000233459号	32.72	32.72
29	杨舍镇金港大道	张房权证杨字第	32.72	32.72

	633号2006室	0000233459号		
30	杨舍镇金港大道 633号2018室	张房权证杨字第 0000233460号	38.72	38.72
31	杨舍镇金港大道 633号2020室	张房权证杨字第 0000233460号	32.72	32.72
32	杨舍镇金港大道 633号2024室	张房权证杨字第 0000233460号	32.72	32.72
33	杨舍镇金港大道 633号2025室	张房权证杨字第 0000233464号	32.72	32.72
34	杨舍镇金港大道 633号2032室	张房权证杨字第 0000233464号	32.72	32.72
35	杨舍镇金港大道 633号2145室	张房权证杨字第 0000233465号	33.36	33.36
36	杨舍镇金港大道 633号2146室	张房权证杨字第 0000233465号	31.92	31.92
37	杨舍镇金港大道 633号2147室	张房权证杨字第 0000233465号	31.92	31.92
38	杨舍镇金港大道 633号2148室	张房权证杨字第 0000233463号	31.92	31.92
39	杨舍镇金港大道 633号2152室	张房权证杨字第 0000233409号	33.12	33.12
40	杨舍镇金港大道 633号2153室	张房权证杨字第 0000233409号	33.12	33.12
41	杨舍镇金港大道 633号2154室	张房权证杨字第 0000233409号	34.15	34.15
42	杨舍镇金港大道 633号2155室	张房权证杨字第 0000233477号	31.92	31.92
43	杨舍镇金港大道 633号2235室	张房权证杨字第 0000233467号	32.08	32.08
44	杨舍镇金港大道 633号2236室	张房权证杨字第 0000233467号	81.31	81.31
45	杨舍镇金港大道 633号2237室	张房权证杨字第 0000233451号	125.65	125.65
46	杨舍镇金港大道 633号2240室	张房权证杨字第 0000233467号	129.32	129.32
47	杨舍镇金港大道 633号2242室	张房权证杨字第 0000233466号	32.72	32.72
48	杨舍镇金港大道 633号2243室	张房权证杨字第 0000233466号	32.72	32.72
49	杨舍镇金港大道 633号2266室	张房权证杨字第 0000230536号	32.72	32.72
50	杨舍镇金港大道 633号3002室	张房权证杨字第 0000233410号	163.6	163.6
51	杨舍镇金港大道	张房权证杨字第	163.6	163.6

	633号3003室	0000233410号		
52	杨舍镇金港大道 633号3004室	张房权证杨字第 0000233422号	136.88	136.88
53	杨舍镇金港大道 633号3005室	张房权证杨字第 0000233422号	131.74	131.74
54	杨舍镇金港大道 633号3009室	张房权证杨字第 0000233421号	141.04	141.04
55	杨舍镇金港大道 633号3010室	张房权证杨字第 0000233420号	145.92	145.92
56	杨舍镇金港大道 633号3033室	张房权证杨字第 0000233417号	155.6	155.6
57	杨舍镇金港大道 633号3034室	张房权证杨字第 0000233417号	155.6	155.6
58	杨舍镇金港大道 633号3043室	张房权证杨字第 0000233408号	141.04	141.04
59	杨舍镇金港大道 633号3046室	张房权证杨字第 0000233407号	240.62	240.62
60	杨舍镇金港大道 633号3052室	张房权证杨字第 0000233419号	147.11	147.11
61	杨舍镇金港大道 633号3057室	张房权证杨字第 0000233415号	165.69	165.69
62	杨舍镇金港大道 633号3058室	张房权证杨字第 0000223415号	162.96	162.96
63	杨舍镇金港大道 633号3066室	张房权证杨字第 0000223423号	196.32	196.32
64-83	杨舍镇金港大道 633号501-520	张房权证杨字第 0000233458号	1138.3	0

关于延长

【江苏省张家港市杨舍镇金港大道 633 号 260 套店铺 房地产】

估价报告使用有效期的说明

上海市黄浦区人民法院：

本公司于 2017 年 05 月 31 日出具的江苏省张家港市杨舍镇金港大道 633 号 177 套和 83 套店铺房地产的估价报告【沪八达估字（2017）FC0151 号和（2017）FC0152 号】原使用有效期至 2018 年 05 月 30 日止。

由于法院执行的要求，估价师结合近期同类型房地产的情况，经过复核，同意将以上报告的使用有效期延长至 2019 年 05 月 30 日止。

特此说明。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

2018 年 07 月 24 日



关于延长

【江苏省张家港市杨舍镇金港大道 633 号 260 套店铺 房地产】

估价报告使用有效期的说明

上海市黄浦区人民法院：

本公司于 2017 年 05 月 31 日出具的江苏省张家港市杨舍镇金港大道 633 号 177 套和 83 套店铺房地产的估价报告【沪八达估字（2017）FC0151 号和（2017）FC0152 号】原使用有效期延长至 2019 年 05 月 30 日止。

由于法院执行的要求，估价师结合近期同类型房地产的情况，经过复核，同意将以上报告的使用有效期延长至 2019 年 11 月 30 日止。

特此说明。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

2019 年 05 月 25 日

