

江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路 1 号  
9 幢 08 室等 27 套商业房地产估价

报

告

上海富申房地产估价有限公司

## 致委托方函

上海市高级人民法院:

我公司接受贵院委托,对奉贤区人民法院受理的(2014)奉执字第128号一案所涉标的物:江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号9幢08室等27套房地产(以下简称估价对象),土地使用权性质为出让用地,土地用途为商业,地号:506-010-0009000,土地使用年限至2045-9-8止,房屋类型和用途为商用,建筑面积5296.2m<sup>2</sup>,总层数3层,2011年竣工,权利人白■■、俞■■及吴■■,具体详见P8。在价值时点的市场价格进行估价,为法院依法案件执行提供价格参考。

我公司估价人员遵循独立、客观、公正、合法的原则和法定的估价程序进行估价,估价对象在估价报告的假设和限制条件下,于价值时点2015年1月5日的房地产市场价值为:人民币贰仟零捌拾捌万捌仟捌佰伍拾肆元(RMB: 20,888,854元);

折合单价约RMB3,944元/平方米。

具体价格见P18。

本估价报告有效期为一年,自二〇一五年二月二十八日起至二〇一六年二月二十七日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人 杨承云

二〇一五年二月二十八日



27套，土地使用权性质为出让用地，土地用途为商业，土地使用年限至2045-9-8止，房屋类型和用途为商用，建筑面积5296.2m<sup>2</sup>，总层数3层，2011年竣工，权利人白■■■、俞■■■及吴■■■。于价值时点，满足全部假设和限制条件下的房地产市场价格为人民币贰仟零捌拾捌万捌仟捌佰伍拾肆元（RMB: 20,888,854元）；

折合单价约RMB3,944元/平方米。

具体价格见下表：

序号	房号	部位 (层)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	单价 元/m <sup>2</sup>	总价 元
1	1号9幢08室	1~3	195.03	商业	3900	760617
2	1号9幢09室	1~3	195.03	商业	3900	760617
3	1号9幢10室	1~3	195.03	商业	3900	760617
4	1号9幢11室	1~3	190.69	商业	3900	743691
5	1号11幢03室	1~3	195.32	商业	4017	784600
6	1号11幢05室	1~3	195.32	商业	4017	784600
7	1号11幢06室	1~3	195.32	商业	4017	784600
8	1号11幢07室	1~3	195.32	商业	4017	784600
9	1号12幢03室	1~3	195.32	商业	4017	784600
10	1号12幢05室	1~3	195.32	商业	4017	784600
11	1号12幢06室	1~3	195.32	商业	4017	784600
12	1号12幢07室	1~3	195.32	商业	4017	784600
13	1号12幢08室	1~3	195.32	商业	4017	784600
14	1号12幢09室	1~3	190.98	商业	4017	767167
15	1号14幢01室	1~3	190.98	商业	3978	759718
16	1号14幢02室	1~3	195.32	商业	3900	761748

17	1号14幢03室	1~3	195.32	商业	3900	761748
18	1号14幢05室	1~3	195.32	商业	3900	761748
19	1号14幢06室	1~3	195.32	商业	3900	761748
20	1号14幢07室	1~3	195.32	商业	3900	761748
21	1号14幢08室	1~3	195.32	商业	3900	761748
22	1号14幢09室	1~3	190.98	商业	3900	744822
23	1号15幢03室	1~3	236.8	商业	3861	914285
24	1号23幢02室	1~3	195.53	商业	3900	762567
25	1号34幢10室	1~3	195.03	商业	3900	760617
26	1号33幢03室	1~3	195.16	商业	3900	761124
27	1号33幢05室	1~3	195.16	商业	3900	761124
	合计		5296.2			20888854

十一、估价人员

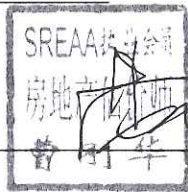
法人代表



总估价师



中国注册房地产估价师:



注册证书号: 3119980023

中国注册房地产估价师:



注册证书号: 3120030058

# 上海富申房地产估价有限公司

## 关于报告书有效期限延长情况说明

上海市奉贤区人民法院：

您们好！我公司接受高院的委托[沪高法（2015）委房评第56号]，对贵院受理的（2014）奉执字第128号一案所涉标的物：江苏省太仓市浮桥镇浏家港新港中路1号9幢08、09、10室等27套商业房地产进行了司法鉴定估价。报告书[沪富估报（2015）第007号]已于2015年2月28日完成，并送达贵院。

现根据贵院案件执行的需要，报告书有效期限延长至2020年2月27日。根据商业房地产市场的变化特点，标的物的现状，原估价结果维持不变。

特此说明。

致

礼！

上海富申房地产估价有限公司

二〇一九年五月十五日

