

关于《上海市宝山区沪太路3999号92幢11522部位等共计105套 房地产市场价值报告》的补充说明

上海市宝山区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第616号]的委托，我对贵院受理的(2015)宝执字第5402号一案所涉标的物“上海市宝山区沪太路3999号92幢11522部位等共计105套房地产”进行了评估，并于2016年4月30日出具估价报告[报告编号：浦新估字(2016)第B0110号]，原价值时点为2016年3月31日，原报告使用期限至2017年4月29日止。

现由于估价报告使用期限已过，根据贵院要求，我对上述房地产于当前市场状况下的房地产价格以整体处置为前提进行补充评估，在此前提下，我本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了本补充说明（价值时点为2018年1月18日）。估价结果如下：

房地产市场总价：RMB 105,869,900 元

（大写：人民币壹亿零伍佰捌拾陆万玖仟玖佰元整）

明细见下表：

序号	坐落及幢号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	沪太路 3999 号 92 幢	11522	61.98	231.26	37312
2	沪太路 3999 号 92 幢	11601	46.54	180.81	38850
3	沪太路 3999 号 92 幢	11712	32.08	120.93	37696
4	沪太路 3999 号 92 幢	11422	34.85	82.92	34738
5	沪太路 3999 号 92 幢	11840	23.87	82.92	34738
6	沪太路 3999 号 92 幢	11848	23.87	144.07	39235
7	沪太路 3999 号 92 幢	11861	36.72	80.41	37698
8	沪太路 3999 号 92 幢	12001	21.33	136.73	39234
9	沪太路 3999 号 92 幢	20113	46.38	120.03	25880
10	沪太路 3999 号 92 幢	20114	46.38	120.03	25880
11	沪太路 3999 号 92 幢	20115	49.28	130.09	26398



序号	坐落及幢号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
12	沪太路 3999 号 92 幢	20117	46.38	120.03	25880
13	沪太路 3999 号 92 幢	20120	46.38	120.03	25880
14	沪太路 3999 号 92 幢	20207	29.83	78.69	26379
15	沪太路 3999 号 92 幢	20208	30.06	79.30	26381
16	沪太路 3999 号 92 幢	20209	23.89	61.79	25864
17	沪太路 3999 号 92 幢	20210	24.22	62.64	25863
18	沪太路 3999 号 92 幢	20211	29.80	78.61	26379
19	沪太路 3999 号 92 幢	20214	22.13	57.23	25861
20	沪太路 3999 号 92 幢	20307	25.80	68.06	26380
21	沪太路 3999 号 92 幢	20308	25.40	67.00	26378
22	沪太路 3999 号 92 幢	20309	22.42	57.98	25861
23	沪太路 3999 号 92 幢	20310	22.59	58.42	25861
24	沪太路 3999 号 92 幢	20408	25.20	66.48	26381
25	沪太路 3999 号 92 幢	20409	22.89	59.20	25863
26	沪太路 3999 号 92 幢	20410	22.72	58.76	25863
27	沪太路 3999 号 92 幢	20507	28.49	75.15	26378
28	沪太路 3999 号 92 幢	20508	29.47	77.74	26379
29	沪太路 3999 号 92 幢	20609	27.07	70.01	25863
30	沪太路 3999 号 92 幢	20610	27.20	72.52	26662
31	沪太路 3999 号 92 幢	20707	26.55	70.04	26380
32	沪太路 3999 号 92 幢	20708	24.53	64.71	26380
33	沪太路 3999 号 92 幢	20709	24.17	65.73	27195
34	沪太路 3999 号 92 幢	20901	27.97	76.07	27197
35	沪太路 3999 号 92 幢	20902	30.82	83.82	27197
36	沪太路 3999 号 92 幢	20903	26.61	70.95	26663
37	沪太路 3999 号 92 幢	20907	28.55	75.31	26378
38	沪太路 3999 号 92 幢	21205	41.62	108.70	26117
39	沪太路 3999 号 92 幢	21207	41.68	108.86	26118
40	沪太路 3999 号 92 幢	21307	37.28	98.34	26379
41	沪太路 3999 号 92 幢	21407	37.39	98.63	26379
42	沪太路 3999 号 92 幢	21409	23.58	60.98	25861
43	沪太路 3999 号 92 幢	21506	27.17	70.27	25863
44	沪太路 3999 号 92 幢	21507	25.45	65.82	25862
45	沪太路 3999 号 92 幢	21508	26.04	67.35	25864
46	沪太路 3999 号 92 幢	21510	27.21	70.37	25862
47	沪太路 3999 号 92 幢	21860	86.95	224.94	25870
48	沪太路 3999 号 92 幢	21861	86.95	220.53	25363
49	沪太路 3999 号 92 幢	21886	28.24	75.29	26661
50	沪太路 3999 号 92 幢	21923	71.11	182.19	25621
51	沪太路 3999 号 92 幢	21924	71.11	182.19	25621
52	沪太路 3999 号 92 幢	21926	71.11	182.19	25621



序号	坐落及幢号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
53	沪太路 3999 号 92 幢	21927	71.11	182.19	25621
54	沪太路 3999 号 92 幢	21928	71.11	185.84	26134
55	沪太路 3999 号 92 幢	21901	142.23	360.44	25342
56	沪太路 3999 号 92 幢	30109	44.83	92.82	20705
57	沪太路 3999 号 92 幢	30110	44.83	92.82	20705
58	沪太路 3999 号 92 幢	30115	44.83	92.82	20705
59	沪太路 3999 号 92 幢	30116	46.51	96.30	20705
60	沪太路 3999 号 92 幢	30118	44.83	92.82	20705
61	沪太路 3999 号 92 幢	30401	44.64	92.42	20703
62	沪太路 3999 号 92 幢	30420	43.17	89.38	20704
63	沪太路 3999 号 92 幢	30501	44.64	92.42	20703
64	沪太路 3999 号 92 幢	30601	44.64	92.42	20703
65	沪太路 3999 号 92 幢	30620	41.39	85.70	20705
66	沪太路 3999 号 92 幢	30701	44.64	92.42	20703
67	沪太路 3999 号 92 幢	30701A	44.64	92.42	20703
68	沪太路 3999 号 92 幢	30801	44.64	92.42	20703
69	沪太路 3999 号 92 幢	30820	51.67	109.12	21119
70	沪太路 3999 号 92 幢	31001	42.73	90.24	21119
71	沪太路 3999 号 92 幢	31301	43.42	91.70	21119
72	沪太路 3999 号 92 幢	31401	62.20	132.64	21325
73	沪太路 3999 号 92 幢	31402	38.87	83.73	21541
74	沪太路 3999 号 92 幢	31404	55.04	118.56	21541
75	沪太路 3999 号 92 幢	31406	55.04	116.24	21119
76	沪太路 3999 号 92 幢	31408	55.04	116.24	21119
77	沪太路 3999 号 92 幢	31410	51.94	111.88	21540
78	沪太路 3999 号 92 幢	31412	56.07	120.78	21541
79	沪太路 3999 号 92 幢	31419	47.12	101.50	21541
80	沪太路 3999 号 92 幢	31420	41.91	90.28	21541
81	沪太路 3999 号 92 幢	31728	25.51	51.75	20286
82	沪太路 3999 号 92 幢	31729	24.74	50.18	20283
83	沪太路 3999 号 92 幢	31730	24.74	50.18	20283
84	沪太路 3999 号 92 幢	31731	24.74	50.18	20283
85	沪太路 3999 号 92 幢	31732	23.19	47.04	20285
86	沪太路 3999 号 92 幢	31747	61.84	125.42	20281
87	沪太路 3999 号 92 幢	31751	44.47	92.92	20895
88	沪太路 3999 号 92 幢	31759	39.09	80.08	20486
89	沪太路 3999 号 92 幢	31761	66.18	134.22	20281
90	沪太路 3999 号 92 幢	31762	44.81	93.63	20895
91	沪太路 3999 号 92 幢	31767	63.63	129.05	20281
92	沪太路 3999 号 92 幢	31769	39.09	78.51	20084
93	沪太路 3999 号 92 幢	31823	22.11	46.66	21104



序号	坐落及幢号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
94	沪太路 3999 号 92 幢	31828	38.29	77.67	20285
95	沪太路 3999 号 92 幢	31829	38.03	77.14	20284
96	沪太路 3999 号 92 幢	31830	38.03	77.14	20284
97	沪太路 3999 号 92 幢	31831	38.03	77.14	20284
98	沪太路 3999 号 92 幢	31832	35.18	71.36	20284
99	沪太路 3999 号 92 幢	31833	38.03	77.14	20284
100	沪太路 3999 号 92 幢	31834	40.88	82.92	20284
101	沪太路 3999 号 92 幢	31835	38.03	77.14	20284
102	沪太路 3999 号 92 幢	31845	56.12	112.71	20084
103	沪太路 3999 号 92 幢	31870	149.55	288.33	19280
104	沪太路 3999 号 92 幢	31890	27.27	57.55	21104
105	沪太路 3999 号 92 幢	31749	61.82	129.25	20907
合计			4414.44	10586.99	——

注：上述估价结果系以估价对象共 105 套房地产整体处置为前提，补充说明须配合原估价报告使用，同时估价报告使用期限延长至 2019 年 2 月 26 日止。

特此说明！

上海百盛房地产估价有限责任公司

2018 年 2 月 27 日

