

关于【上海市宝山区逸仙路 1300 号 1-6 层商场及地下  
车库地下 1 层 1-28 车位房地产估价报告】价格的补充说明

上海市高级人民法院：

本公司于 2015 年 02 月 28 日出具的《上海市宝山区逸仙路 1300 号 1-6 层商场及地下车库地下 1 层 1-28 车位房地产估价报告》【沪八达估字（2015）FC0036 号】，报告中的使用有效期至 2016 年 02 月 27 日止。

由于报告有效期已过，应承办法官要求按照当前市场行情出具该房地产价格补充说明。估价人员结合近来上海市宝山区该类型房地产价格走势，在对原报告中估价对象于 2015 年 02 月的价格进行了分析的情况下，评估出上海市宝山区逸仙路 1300 号 1-6 层商场及地下车库地下 1 层 1-28 车位房地产于价值时点 2018 年 5 月 21 日的公开市场价值。结论如下：

总市价：RMB 8895.83 万元

（人民币大写：捌仟捌佰玖拾伍万捌仟叁佰元整）

估价结果一览表

序号	房地坐落	类型	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	逸仙路 1300 号 1 层	商场	743.22	2303.98	31000
2	逸仙路 1300 号 2 层	商场	663.03	1644.31	24800
3	逸仙路 1300 号 3 层	商场	584.2	1267.71	21700
<del>4</del>	<del>逸仙路 1300 号 4 层</del>	<del>商场</del>	<del>584.2</del>	<del>1177.16</del>	<del>20150</del>
<del>5</del>	<del>逸仙路 1300 号 5 层</del>	<del>商场</del>	<del>584.2</del>	<del>1086.61</del>	<del>18600</del>
<del>6</del>	<del>逸仙路 1300 号 6 层</del>	<del>商场</del>	<del>584.2</del>	<del>996.06</del>	<del>17050</del>
7	逸仙路 1300 号地下一层车位 1	其他	31.64	15	4741



8	逸仙路 1300 号地下一层车位 2	其他	31.64	15	4741
9	逸仙路 1300 号地下一层车位 3	其他	31.64	15	4741
10	逸仙路 1300 号地下一层车位 4	其他	31.64	15	4741
11	逸仙路 1300 号地下一层车位 5	其他	31.64	15	4741
12	逸仙路 1300 号地下一层车位 6	其他	31.64	15	4741
13	逸仙路 1300 号地下一层车位 7	其他	31.64	15	4741
14	逸仙路 1300 号地下一层车位 8	其他	31.64	15	4741
15	逸仙路 1300 号地下一层车位 9	其他	31.64	15	4741
16	逸仙路 1300 号地下一层车位 10	其他	31.64	15	4741
17	逸仙路 1300 号地下一层车位 11	其他	31.64	15	4741
18	逸仙路 1300 号地下一层车位 12	其他	31.64	15	4741
19	逸仙路 1300 号地下一层车位 13	其他	31.64	15	4741
20	逸仙路 1300 号地下一层车位 14	其他	31.64	15	4741
21	逸仙路 1300 号地下一层车位 15	其他	31.64	15	4741
22	逸仙路 1300 号地下一层车位 16	其他	31.64	15	4741
23	逸仙路 1300 号地下一层车位 17	其他	31.64	15	4741
24	逸仙路 1300 号地下一层车位 18	其他	31.64	15	4741
25	逸仙路 1300 号地下一层车位 19	其他	31.64	15	4741
26	逸仙路 1300 号地下一层车位 20	其他	31.64	15	4741
27	逸仙路 1300 号地下一层车位 21	其他	31.64	15	4741
28	逸仙路 1300 号地下一层车位 22	其他	31.64	15	4741
29	逸仙路 1300 号地下一层车位 23	其他	31.64	15	4741
30	逸仙路 1300 号地下一层车位 24	其他	31.64	15	4741
31	逸仙路 1300 号地下一层车位 25	其他	31.64	15	4741
32	逸仙路 1300 号地下一层车位 26	其他	31.64	15	4741
33	逸仙路 1300 号地下一层车位 27	其他	31.64	15	4741
34	逸仙路 1300 号地下一层车位 28	其他	31.64	15	4741



			4628.97	8895.83	
--	--	--	---------	---------	--

特此说明。

(此价格有效期为 2018 年 05 月 21 日至 2019 年 05 月 20 日止)

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

2018 年 05 月 21 日



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托,因司法处置的需要,我公司遵循独立客观公正的原则,采用比较法和收益法对上海市宝山区逸仙路1300号1-6层商场(总建筑面积3743.05m<sup>2</sup>及其相应的国有出让土地使用权)及地下车库地下1层1-28车位房地产(总建筑面积885.92m<sup>2</sup>),于2015年02月05日的市场价值进行了科学、客观、公正的评估。估价结果为:

总市价: RMB8548.67 万元

(人民币大写:捌仟伍佰肆拾捌万陆仟柒佰元整)

注:上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

明细清单详见下页之估价结果一览表

特此

奉达

上海入达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人:

张  
晓  
实  
印

2015年02月28日

估价结果一览表

序号	房地坐落	类型	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	逸仙路 1300 号 1 层	商场	743.22	2209.59	29730
2	逸仙路 1300 号 2 层	商场	663.03	1576.95	23784
3	逸仙路 1300 号 3 层	商场	584.2	1215.78	20811
<del>4</del>	<del>逸仙路 1300 号 4 层</del>	<del>商场</del>	<del>584.2</del>	<del>1128.97</del>	<del>19325</del>
<del>5</del>	<del>逸仙路 1300 号 5 层</del>	<del>商场</del>	<del>584.2</del>	<del>1042.10</del>	<del>17838</del>
<del>6</del>	<del>逸仙路 1300 号 6 层</del>	<del>商场</del>	<del>584.2</del>	<del>955.28</del>	<del>16352</del>
7	逸仙路 1300 号地下一层车位 1	其他	31.64	15	4741
8	逸仙路 1300 号地下一层车位 2	其他	31.64	15	4741
9	逸仙路 1300 号地下一层车位 3	其他	31.64	15	4741
10	逸仙路 1300 号地下一层车位 4	其他	31.64	15	4741
11	逸仙路 1300 号地下一层车位 5	其他	31.64	15	4741
12	逸仙路 1300 号地下一层车位 6	其他	31.64	15	4741
13	逸仙路 1300 号地下一层车位 7	其他	31.64	15	4741
14	逸仙路 1300 号地下一层车位 8	其他	31.64	15	4741
15	逸仙路 1300 号地下一层车位 9	其他	31.64	15	4741
16	逸仙路 1300 号地下一层车位 10	其他	31.64	15	4741
17	逸仙路 1300 号地下一层车位 11	其他	31.64	15	4741
18	逸仙路 1300 号地下一层车位 12	其他	31.64	15	4741
19	逸仙路 1300 号地下一层车位 13	其他	31.64	15	4741
20	逸仙路 1300 号地下一层车位 14	其他	31.64	15	4741
21	逸仙路 1300 号地下一层车位 15	其他	31.64	15	4741
22	逸仙路 1300 号地下一层车位 16	其他	31.64	15	4741
23	逸仙路 1300 号地下一层车位 17	其他	31.64	15	4741
24	逸仙路 1300 号地下一层车位 18	其他	31.64	15	4741



25	逸仙路 1300 号地下一层车位 19	其他	31.64	15	4741
26	逸仙路 1300 号地下一层车位 20	其他	31.64	15	4741
27	逸仙路 1300 号地下一层车位 21	其他	31.64	15	4741
28	逸仙路 1300 号地下一层车位 22	其他	31.64	15	4741
29	逸仙路 1300 号地下一层车位 23	其他	31.64	15	4741
30	逸仙路 1300 号地下一层车位 24	其他	31.64	15	4741
31	逸仙路 1300 号地下一层车位 25	其他	31.64	15	4741
32	逸仙路 1300 号地下一层车位 26	其他	31.64	15	4741
33	逸仙路 1300 号地下一层车位 27	其他	31.64	15	4741
34	逸仙路 1300 号地下一层车位 28	其他	31.64	15	4741
			4628.97	8548.67	

