

关于延长《上海市闵行区北翟路3398、3402-3422双号1幢101、
103、202室店铺房地产市场价格价值评估》报告应用有效期的说明

上海市闵行区人民法院：

受贵院公函的委托，我对上海市闵行区北翟路 3398、
3402-3422 双号 1 幢 101、103、202 室店铺房地产进行评估，于 2019
年 2 月 21 日出具《上海市闵行区北翟路 3398、3402-3422 双号 1 幢
101、103、202 室店铺房地产市场价格价值评估》[报告编号：浦新估字
(2018)第 B0349 号]并送达贵院，估价报告中价值时点为 2018 年 12
月 26 日，估价结果为人民币 145,030,000 元（大写：人民币壹亿肆
仟伍佰零叁万元整），报告应用有效期自报告出具之日 2019 年 2 月
21 日起至 2020 年 2 月 20 日止。

现根据贵法院案件执行的需要，将报告应用的有效期延长至 2020
年 8 月 20 日止，价值时点及估价结果不变。

特此说明！

（本说明需配合估价报告使用）

上海百盛房地产估价有限责任公司

2020 年 3 月 12 日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价格价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为闵行区北翟路 3476 号地下 1 层 02 室等 129 套商业房地产。所在物业名称为“国贸天地城”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海 [REDACTED] 有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为商业，宗地号为闵行区华漕镇 77 街坊 7/3 丘，所属宗地（丘）面积为 35296.00 平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 9 层，竣工于 2012 年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积合计为 23244.94 平方米。现空置。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市人民检察院第二分院、上海市第二中级人民法院、上海市第一中级人民法院、上海市黄浦区人民法院、杭州市拱墅区人民法院、上海市闵行区人民法院、上海市闵行区规划和土地管理局查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：[REDACTED] 有限责任公司、黄 [REDACTED] 除此之外，估价对

象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年6月24日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用标准价调整法、比较法、收益法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产总价：人民币 肆亿壹仟捌佰捌拾捌万元整；

(RMB 418,880,000 元)

详见下表：

| 序号 | 坐落 | 部位 | 房屋类型 | 建筑面积 (元/M ²) | 房地产总价 (万元) | 折合单价 (元/M ²) |
|----|------------|-----------|------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| 1 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 02 | 店铺 | 60.12 | 111 | 18463 |
| 2 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 04 | 店铺 | 110.1 | 201 | 18256 |
| 3 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 05 | 店铺 | 150.13 | 272 | 18118 |
| 4 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 06 | 店铺 | 142.85 | 261 | 18271 |
| 5 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 07 | 店铺 | 181.83 | 329 | 18094 |
| 6 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 09 | 店铺 | 54.74 | 101 | 18451 |
| 7 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 12 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 8 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 13 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 9 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 14 | 店铺 | 256.12 | 455 | 17765 |
| 10 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 15 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 11 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 16 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 12 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 17 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 13 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 18 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 14 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 19 | 店铺 | 256.12 | 455 | 17765 |
| 15 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 20 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 16 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 21 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 17 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 22 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 18 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 24 | 店铺 | 301.38 | 530 | 17586 |
| 19 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 25 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |

| 序号 | 坐落 | 部位 | 房屋类型 | 建筑面积 (元/M ²) | 房地产总价 (万元) | 折合单价 (元/M ²) |
|----|------------|-----------|------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| 20 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 26 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 21 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 27 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 22 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 28 | 店铺 | 256.12 | 455 | 17765 |
| 23 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 29 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 24 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 30 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 25 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 31 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 26 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 32 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 27 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 33 | 店铺 | 256.12 | 455 | 17765 |
| 28 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 34 | 店铺 | 173.61 | 315 | 18144 |
| 29 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 35 | 店铺 | 245.21 | 440 | 17944 |
| 30 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 36 | 店铺 | 274.71 | 488 | 17764 |
| 31 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 37 | 店铺 | 67.23 | 124 | 18444 |
| 32 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 38 | 店铺 | 114.44 | 209 | 18263 |
| 33 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 39 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 34 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 40 | 店铺 | 141.88 | 260 | 18325 |
| 35 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 41 | 店铺 | 141.88 | 260 | 18325 |
| 36 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 42 | 店铺 | 143.45 | 262 | 18264 |
| 37 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 43 | 店铺 | 234.03 | 420 | 17946 |
| 38 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 44 | 店铺 | 231.46 | 415 | 17930 |
| 39 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 45 | 店铺 | 231.46 | 415 | 17930 |
| 40 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 46 | 店铺 | 231.46 | 415 | 17930 |
| 41 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 47 | 店铺 | 231.46 | 415 | 17930 |
| 42 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 48 | 店铺 | 234.03 | 420 | 17946 |
| 43 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 49 | 店铺 | 143.45 | 262 | 18264 |
| 44 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 50 | 店铺 | 141.88 | 260 | 18325 |
| 45 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 51 | 店铺 | 141.88 | 260 | 18325 |
| 46 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 52 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 47 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 53 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 48 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 54 | 店铺 | 99.96 | 185 | 18507 |
| 49 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 61 | 店铺 | 150.13 | 272 | 18118 |
| 50 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 62 | 店铺 | 126.95 | 232 | 18275 |
| 51 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 63 | 店铺 | 220.2 | 395 | 17938 |
| 52 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 64 | 店铺 | 153.42 | 278 | 18120 |
| 53 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 65 | 店铺 | 88.57 | 164 | 18516 |
| 54 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 66 | 店铺 | 144.61 | 265 | 18325 |
| 55 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 67 | 店铺 | 218.32 | 392 | 17955 |
| 56 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 68 | 店铺 | 225.2 | 404 | 17940 |
| 57 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 69 | 店铺 | 145.13 | 266 | 18328 |
| 58 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 70 | 店铺 | 130.67 | 239 | 18290 |
| 59 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 71 | 店铺 | 201.62 | 362 | 17955 |
| 60 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 72 | 店铺 | 182.05 | 330 | 18127 |
| 61 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 73 | 店铺 | 232.71 | 417 | 17919 |
| 62 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 74 | 店铺 | 155.14 | 281 | 18113 |
| 63 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 75 | 店铺 | 43.59 | 81 | 18582 |

| 序号 | 坐落 | 部位 | 房屋类型 | 建筑面积 (元/M ²) | 房地产总价 (万元) | 折合单价 (元/M ²) |
|-----|------------|------------|------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| 64 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 76 | 店铺 | 112.6 | 206 | 18295 |
| 65 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 77 | 店铺 | 246.89 | 443 | 17943 |
| 66 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 78 | 店铺 | 185.17 | 335 | 18091 |
| 67 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 79 | 店铺 | 185.17 | 335 | 18091 |
| 68 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 80 | 店铺 | 185.17 | 335 | 18091 |
| 69 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 81 | 店铺 | 201.62 | 362 | 17955 |
| 70 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 82 | 店铺 | 136.23 | 249 | 18278 |
| 71 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 83 | 店铺 | 226.31 | 406 | 17940 |
| 72 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 84 | 店铺 | 226.31 | 406 | 17940 |
| 73 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 85 | 店铺 | 77.54 | 143 | 18442 |
| 74 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 86 | 店铺 | 88.36 | 163 | 18447 |
| 75 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 87 | 店铺 | 97.52 | 180 | 18458 |
| 76 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 88 | 店铺 | 180.99 | 328 | 18123 |
| 77 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 90 | 店铺 | 173.07 | 314 | 18143 |
| 78 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 91 | 店铺 | 137.93 | 252 | 18270 |
| 79 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 92 | 店铺 | 127.22 | 233 | 18315 |
| 80 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 93 | 店铺 | 47.29 | 88 | 18609 |
| 81 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 94 | 店铺 | 100.59 | 186 | 18491 |
| 82 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 95 | 店铺 | 68.81 | 127 | 18457 |
| 83 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 96 | 店铺 | 137.62 | 252 | 18311 |
| 84 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 97 | 店铺 | 135.12 | 247 | 18280 |
| 85 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 98 | 店铺 | 135.12 | 247 | 18280 |
| 86 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 99 | 店铺 | 137.62 | 252 | 18311 |
| 87 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 100 | 店铺 | 128.77 | 236 | 18327 |
| 88 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 101 | 店铺 | 135.12 | 247 | 18280 |
| 89 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 102 | 店铺 | 96.86 | 179 | 18480 |
| 90 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 103 | 店铺 | 133.04 | 243 | 18265 |
| 91 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 104 | 店铺 | 99.84 | 185 | 18530 |
| 92 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 105 | 店铺 | 70.34 | 130 | 18482 |
| 93 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 106 | 店铺 | 271.21 | 482 | 17772 |
| 94 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 107 | 店铺 | 190.92 | 346 | 18123 |
| 95 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 109 | 店铺 | 156.67 | 284 | 18127 |
| 96 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 110 | 店铺 | 256.42 | 455 | 17744 |
| 97 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 111 | 店铺 | 247.11 | 443 | 17927 |
| 98 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 112 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 99 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 113 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 100 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 114 | 店铺 | 163.48 | 296 | 18106 |
| 101 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 115 | 店铺 | 245.22 | 440 | 17943 |
| 102 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 116 | 店铺 | 256.12 | 455 | 17765 |
| 103 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 117 | 店铺 | 315.78 | 555 | 17576 |
| 104 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 118 | 店铺 | 435.39 | 749 | 17203 |
| 105 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 119 | 店铺 | 435.39 | 749 | 17203 |
| 106 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 120 | 店铺 | 150.13 | 272 | 18118 |
| 107 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 121 | 店铺 | 140.13 | 256 | 18269 |

| 序号 | 坐落 | 部位 | 房屋类型 | 建筑面积 (元/M ²) | 房地产总价 (万元) | 折合单价 (元/M ²) |
|-----|------------|------------|------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| 108 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 122 | 店铺 | 130.67 | 239 | 18290 |
| 109 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 123 | 店铺 | 173.93 | 315 | 18111 |
| 110 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 124 | 店铺 | 125.11 | 229 | 18304 |
| 111 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 125 | 店铺 | 140.13 | 256 | 18269 |
| 112 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 126 | 店铺 | 140.13 | 256 | 18269 |
| 113 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 127 | 店铺 | 210.19 | 377 | 17936 |
| 114 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 128 | 店铺 | 219.53 | 394 | 17947 |
| 115 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 129 | 店铺 | 219.53 | 394 | 17947 |
| 116 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 130 | 店铺 | 140.13 | 256 | 18269 |
| 117 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 131 | 店铺 | 210.19 | 377 | 17936 |
| 118 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 132 | 店铺 | 147.13 | 269 | 18283 |
| 119 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 133 | 店铺 | 101.86 | 186 | 18260 |
| 120 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 134 | 店铺 | 268.7 | 477 | 17752 |
| 121 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 135 | 店铺 | 182.13 | 330 | 18119 |
| 122 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 136 | 店铺 | 129.58 | 237 | 18290 |
| 123 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 137 | 店铺 | 193.28 | 350 | 18108 |
| 124 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 138 | 店铺 | 197.68 | 358 | 18110 |
| 125 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 139 | 店铺 | 197.68 | 358 | 18110 |
| 126 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 140 | 店铺 | 197.68 | 358 | 18110 |
| 127 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 141 | 店铺 | 98.84 | 183 | 18515 |
| 128 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 142 | 店铺 | 263.57 | 468 | 17756 |
| 129 | 北翟路 3476 号 | 地下 1 层 143 | 店铺 | 197.68 | 358 | 18110 |
| 合计 | | | | 23244.94 | 41888 | 18020 |

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2019 年 7 月 23 日起至 2020 年 7 月 22 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一九年七月二十三日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

本公司受贵院委托，根据有关法律法规及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为上海市闵行区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市闵行区人民法院受理的（2015）闵执字第 6912 号一案所涉及的标的物上海市闵行区北翟路 3398 号 1 幢 302 室等 19 套商业房地产，权利人为上海 [REDACTED] 有限公司，土地宗地号为闵行区华漕镇 77 街坊 7/3 丘、共用面积为 35296.0 平方米、批准用途为商业、使用权来源为出让、使用期限为 2009 年 9 月 15 日至 2049 年 9 月 14 日止，房屋结构为钢混、竣工日期为 2012 年，建筑总面积为 24142.32 平方米及其相应土地使用权的房地产。估价对象房屋类型、层次、建筑面积详见汇总表。

三、价值时点：2019 年 11 月 14 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币大写伍亿壹仟贰佰壹拾玖万伍仟元整

(RMB:51219.50 万元)，详见估价结果汇总表。



估价结果汇总表

| 房产坐落 | 房屋类型 | 面积 | 层次 | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|-----------------------|------|---------|-------|-----------------------------|--------------|
| 北翟路 3398 号 1 幢 302 室 | 店铺 | 1531.29 | 3F/9F | 20767 | 3180.03 |
| 北翟路 3398 号 1 幢 401 室 | 店铺 | 1934.42 | 4F/9F | 19119 | 3698.42 |
| 北翟路 3398 号 1 幢 402 室 | 店铺 | 1633.51 | 4F/9F | 19119 | 3123.11 |
| 北翟路 3398 号 1 幢 403 室 | 店铺 | 1487.93 | 4F/9F | 19119 | 2844.77 |
| 北翟路 3438 号 2 幢 401 室 | 店铺 | 2467.97 | 4F/5F | 19119 | 4718.51 |
| 北翟路 3478 号 3 幢 402 室 | 店铺 | 1919.95 | 4F/9F | 19119 | 3670.75 |
| 北翟路 3478 号 3 幢 403 室 | 店铺 | 1915.70 | 4F/9F | 19119 | 3662.63 |
| 北翟路 3478 号 3 幢 102 室 | 店铺 | 1684.91 | 1F/9F | 32964 | 5554.09 |
| 北翟路 3478 号 3 幢 103 室 | 店铺 | 1526.59 | 1F/9F | 32964 | 5032.25 |
| 北翟路 3478 号 3 幢 202 室 | 店铺 | 1815.38 | 2F/9F | 22416 | 4069.36 |
| 北翟路 3478 号 3 幢 203 室 | 店铺 | 1947.09 | 2F/9F | 22416 | 4364.60 |
| 北翟路 3476 号地下 1 层 01 室 | 店铺 | 130.95 | -1F | 17645 | 231.06 |
| 北翟路 3476 号地下 1 层 55 室 | 店铺 | 141.04 | -1F | 17645 | 248.87 |
| 北翟路 3476 号地下 1 层 56 室 | 店铺 | 92.90 | -1F | 17820 | 165.55 |
| 北翟路 3476 号地下 1 层 57 室 | 店铺 | 186.42 | -1F | 17645 | 328.94 |
| 北翟路 3476 号地下 1 层 58 室 | 店铺 | 183.91 | -1F | 17645 | 324.51 |
| 北翟路 3476 号地下 1 层 59 室 | 店铺 | 246.89 | -1F | 17645 | 435.64 |
| 北翟路 3476 号地下 1 层 60 室 | 店铺 | 96.75 | -1F | 17820 | 172.41 |

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 欲了解估价的详细情况, 请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文;

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即二



〇一九年十一月二十九日起至二〇二〇年十一月二十八日止；

(三) 本报告仅供上海市闵行区人民法院案件执行专用；

(四) 本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

特此

奉达！

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇一九年十一月二十九日



上海科东房地产土地估价有限公司

关于对沪科东房估字（2019）FC 第 0046 号 《上海市闵行区北翟路 3398 号 501 室-519 室、601 室-619 室、701 室-703 室共计 41 套商业房地产估价报告》的延期说明

上海市闵行区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2016）委房评第 1877 号的《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》及《上海市闵行区人民法院公函[（2015）闵执字第 10666 号]》的委托，对上海市闵行区人民法院受理案件所涉标的物（上海市闵行区北翟路 3398 号 501 室-519 室、601 室-619 室、701 室-703 室共计 41 套商业房地产）进行评估。

2019 年 2 月 28 日，我公司已出具《上海市闵行区北翟路 3398 号 501 室-519 室、601 室-619 室、701 室-703 室共计 41 套商业房地产估价报告》[沪科东房估字（2019）FC 第 0046 号]。我公司应上海市闵行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 2021 年 2 月 26 日止。

另应估价委托人要求，附估价对象价值汇总表：

| 估价对象及结果 | | 估价方法 | |
|------------|-------|-----------------------|--------|
| | | 比较法、收益法 | |
| 北翟路 3398 号 | 501 室 | 总价（万元） | 132.97 |
| | | 单价（元/m ² ） | 17498 |
| | 502 室 | 总价（万元） | 121.91 |
| | | 单价（元/m ² ） | 17498 |
| | 503 室 | 总价（万元） | 121.91 |
| | | 单价（元/m ² ） | 17498 |
| | 504 室 | 总价（万元） | 156.67 |

上海科东房地产土地估价有限公司

| | | | |
|-------|--|------------------------|--------|
| | | 单价 (元/m ²) | 17323 |
| 505 室 | | 总价 (万元) | 114.98 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| 506 室 | | 总价 (万元) | 127.23 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| 507 室 | | 总价 (万元) | 110.74 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17497 |
| 508 室 | | 总价 (万元) | 195.07 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17148 |
| 509 室 | | 总价 (万元) | 125.06 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| 510 室 | | 总价 (万元) | 121.91 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| 511 室 | | 总价 (万元) | 121.91 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| 512 室 | | 总价 (万元) | 135.3 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17499 |
| 513 室 | | 总价 (万元) | 121.91 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| 514 室 | | 总价 (万元) | 92.82 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17673 |

上海科东房地产土地估价有限公司

| | | | |
|-------|------------------------|------------------------|--------|
| | 515 室 | 总价 (万元) | 121.91 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| | 516 室 | 总价 (万元) | 167.96 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17323 |
| | 517 室 | 总价 (万元) | 121.91 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| | 518 室 | 总价 (万元) | 121.91 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| | 519 室 | 总价 (万元) | 124.67 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17498 |
| | 601 室 | 总价 (万元) | 131.9 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17587 |
| | 602 室 | 总价 (万元) | 120.94 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| | 603 室 | 总价 (万元) | 120.94 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| | 604 室 | 总价 (万元) | 155.42 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17410 |
| 605 室 | 总价 (万元) | 114.06 | |
| | 单价 (元/m ²) | 17586 | |
| 606 室 | 总价 (万元) | 126.21 | |

上海科东房地产土地估价有限公司

| | | | |
|-------|--|------------------------|--------|
| | | 单价 (元/m ²) | 17585 |
| 607 室 | | 总价 (万元) | 109.86 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| 608 室 | | 总价 (万元) | 193.51 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17235 |
| 609 室 | | 总价 (万元) | 124.05 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| 610 室 | | 总价 (万元) | 120.94 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| 611 室 | | 总价 (万元) | 120.94 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| 612 室 | | 总价 (万元) | 134.2 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| 613 室 | | 总价 (万元) | 120.94 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| 614 室 | | 总价 (万元) | 92.08 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17762 |
| 615 室 | | 总价 (万元) | 120.94 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| 616 室 | | 总价 (万元) | 166.62 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17411 |

上海科东房地产土地估价有限公司

| | | | |
|--|--------|------------------------|----------------|
| | 617 室 | 总价 (万元) | 120.94 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| | 618 室 | 总价 (万元) | 120.94 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17586 |
| | 619 室 | 总价 (万元) | 123.66 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17585 |
| | 701 室 | 总价 (万元) | 131.37 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17674 |
| | 702 室 | 总价 (万元) | 120.45 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17674 |
| | 703 室 | 总价 (万元) | 120.45 |
| | | 单价 (元/m ²) | 17674 |
| | 汇总评估价值 | 总值 (万元) | 5270.11 |
| | | 大写 | 伍仟贰佰柒拾万零壹仟壹佰元整 |

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇二〇年三月三十一日

上海科东房地产土地估价有限公司

关于对沪科东房估字（2019）FC 第 0046 号 《上海市闵行区北翟路 3398 号 501 室-519 室、601 室-619 室、701 室-703 室共计 41 套商业房地产估价报告》的延期说明

上海市闵行区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2016）委房评第 1877 号的《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》及《上海市闵行区人民法院公函[（2015）闵执字第 10666 号]》的委托，对上海市闵行区人民法院受理案件所涉标的物（上海市闵行区北翟路 3398 号 501 室-519 室、601 室-619 室、701 室-703 室共计 41 套商业房地产）进行评估。

2019 年 2 月 28 日，我公司已出具《上海市闵行区北翟路 3398 号 501 室-519 室、601 室-619 室、701 室-703 室共计 41 套商业房地产估价报告》[沪科东房估字（2019）FC 第 0046 号]。我公司应上海市闵行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 2021 年 2 月 26 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司
二〇二〇年三月十三日





关于沪信衡估报字（2019）第 F00224 号

《房地产估价报告》的补充说明

上海市闵行区人民法院：

根据《上海市高级人民法院司法鉴定函》[沪高法（2016）委房评第 1060 号]，我公司接受上海市高级人民法院房地产评估委托，对于闵行区北翟路 3478 号 3 幢 301、401 室商业房地产进行评估。我估价公司出具了《房地产估价报告》[沪信衡估报字（2019）第 F00224 号]，价值时点为 2018 年 12 月 20 日，报告摘要如下：

| 报告编号 | 房地产坐落 | 房地产权证编号 | 房地产权利人 | 建筑面积 (m ²) | 总价 (万元) | 单价 (元/m ²) |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------|------------------------|---------|------------------------|
| 沪信衡估报字 (2019) 第 F00224 号 | 闵行区北翟路 3478 号 3 幢 301 室 | 闵 2013040789 | 上海 | 2084.73 | 4263 | 20449 |
| | 闵行区北翟路 3478 号 3 幢 401 室 | | 有限公司 | 1991.17 | 3746 | 18813 |

现根据贵院工作需要，我们对估价结果进行了复核。根据估价目的和估价对象的市场价格变化程度，上述房地产估价报告的使用期限延长至本说明出具日后一年。

特此说明。

上海信衡房地产估价有限公司

二〇二〇年三月五日