

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



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值

估价对象：上海市闵行区北翟路 3478 号 3 幢 301、401 室房地产，建筑面积合计为 4075.90 平方米，其中 301 室为 2084.73 平方米，401 室 1991.17 平方米，店铺用途，房地产权利人为上海 [REDACTED] 理有限公司。

价值时点：二〇一八年十二月二十日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币捌仟零玖万元整（RMB8009 万元），详见下表：

部位	建筑面积 (m ²)	价值 (万元)	折合建筑面积单价 (元/m ²)
301	2084.73	4263	20449
401	1991.17	3746	18813
合计	4075.90	8009	

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：[REDACTED]

二〇一八年十二月二十日

关于上海市闵行区北翟路 3476 号地下 1 层 02 室等 129 套

商业房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2020)函字第 1188 号

上海市闵行区人民法院：

我公司于 2019 年 6 月 24 日接受上海市高级人民法院的委托【沪高法(2019)委房评第 1676 号】，对贵院受理的(2019)沪 0112 执 4969 号一案所涉标的物(上海市闵行区北翟路 3476 号地下 1 层 02 室等 129 套)的房地产进行了估价，并于 2019 年 7 月 23 日完成，并出具了估价报告(沪城估(2019)(估)字第 02062 号)，评估标的物房地产市场价格为：人民币 肆亿壹仟捌佰捌拾捌万元整(RMB418,880,000.00)。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



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)
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
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

一、市
二、市

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)
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
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

114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

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)
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
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

因估价报告将过有效期，应贵院要求，现重新评估估价对象于价值时点（2020年7月20日）的房地产市场价格。根据市场调查，并经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点（2020年7月20日）的房地产市场价格维持原价不变。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。

且有效期为壹年,即2020年7月20日起至2021年7月19日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇二〇年七月二十日



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

