



致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院委托, 本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则, 按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等技术规范和估价程序, 对上海市长宁区荣华东道19弄1号1、2层商业房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称

上海市长宁区荣华东道19弄1号1、2层商业房地产估价

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

1、名称: 估价对象作为“云古咖啡”, 现正在进行内部装修。

2、坐落: 上海市长宁区荣华东道19弄1号1、2层。

3、范围: 估价对象为上海市长宁区荣华东道19弄1号1、2层建筑物产权和长宁区虹桥路街道280街坊2丘相应分摊的土地使用权。

4、规模:

(1) 建筑物规模: 上海市长宁区荣华东道19弄1号1、2层建筑面积为715.58平方米。

(2) 土地规模: 上海市长宁区虹桥路街道280街坊2丘宗地面积为16457.00平方米, 本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积。

5、用途:

(1) 房屋用途: 店铺

(2) 土地用途: 住宅

6、房地产权利人: 上海·酒店管理有限公司

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值



参考。

五、价值时点

2016年7月18日

六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市值。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市值为人民币叁仟陆佰肆拾陆万零陆佰元整

(RMB: 3646.06 万元)

具体如下表：

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)		3646.06
	总价大写		叁仟陆佰肆拾陆万零陆佰元整
	单价(元/m ²)		50953

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年11月3日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。



上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年十一月四日



致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院委托, 本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则, 按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等技术规范和估价程序, 对上海市长宁区荣华东道19弄1号301室等16套居住及地下一层车库120-153号34个车位房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称

上海市长宁区荣华东道19弄1号301室等16套居住及地下一层车库120-153号34个车位房地产估价

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

1、名称: 鹿特丹花园。

2、坐落: 上海市长宁区荣华东道19弄。

3、范围: 上海市长宁区荣华东道19弄1号301室等16套居住及地下一层车库120-153号34个车位建筑物产权及长宁区虹桥路街道280街坊2丘相应分摊土地使用权。

4、规模:

(1) 建筑物规模:

序号	房屋坐落	部位	建筑面积(平方米)
1	荣华东道19弄1号	301室	158.62
2	荣华东道19弄1号	302室	178.69
3	荣华东道19弄1号	401室	161.92
4	荣华东道19弄1号	402室	178.69
5	荣华东道19弄1号	601室	161.92
6	荣华东道19弄1号	602室	178.69
7	荣华东道19弄1号	701室	161.92
8	荣华东道19弄1号	702室	178.69
9	荣华东道19弄1号	801室	161.92
10	荣华东道19弄1号	802室	178.69
11	荣华东道19弄1号	901室	174.03
12	荣华东道19弄1号	902室	178.69
13	荣华东道19弄1号		



14	荣华东道 19 弄 1 号	1101 室	174.03
15	荣华东道 19 弄 1 号	1202 室	178.69
16	荣华东道 19 弄 1 号	1301 室	156.87
17	荣华东道 19 弄地下一层车库	车位 120-153	每车位分别为 27.93
		小计	949.62
	合计		4397.99

(2) 土地规模: 上海市长宁区虹桥路街道 280 街坊 2 丘宗地面积为 16457.00 平方米, 本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积。

5、用途:

(1) 房屋用途: 居住房地产用途为居住, 车位房地产实际用途为车位。

(2) 土地用途: 住宅

6、房地产权利人: 上海 酒店管理有限公司。

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

五、价值时点

2016年7月18日。

六、价值类型

1、价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵: 本估价报告提供的估价结果对于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。本次估价结果包含室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法、标准价调整法

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法、标准价调整法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹亿玖仟壹佰柒拾叁万壹仟陆佰元整 (RMB: 19173.16 万元)。

估价结果汇总表

币种: 人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
------	------	----------------



上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd.

荣华东道 19 弄 1 号 301 室	总价 (万元)	1034.27
	单价 (元/m ²)	65204
荣华东道 19 弄 1 号 302 室	总价 (万元)	1165.13
	单价 (元/m ²)	65204
荣华东道 19 弄 1 号 401 室	总价 (万元)	1061.06
	单价 (元/m ²)	65530
荣华东道 19 弄 1 号 402 室	总价 (万元)	1170.96
	单价 (元/m ²)	65530
荣华东道 19 弄 1 号 601 室	总价 (万元)	1066.34
	单价 (元/m ²)	65856
荣华东道 19 弄 1 号 602 室	总价 (万元)	1176.78
	单价 (元/m ²)	65856
荣华东道 19 弄 1 号 701 室	总价 (万元)	1071.62
	单价 (元/m ²)	66182
荣华东道 19 弄 1 号 702 室	总价 (万元)	1182.61
	单价 (元/m ²)	66182
荣华东道 19 弄 1 号 801 室	总价 (万元)	1076.90
	单价 (元/m ²)	66508
荣华东道 19 弄 1 号 802 室	总价 (万元)	1188.43
	单价 (元/m ²)	66508
荣华东道 19 弄 1 号 901 室	总价 (万元)	1163.11
	单价 (元/m ²)	66834
荣华东道 19 弄 1 号 902 室	总价 (万元)	1194.26
	单价 (元/m ²)	66834
荣华东道 19 弄 1 号 1001 室	总价 (万元)	1146.62
	单价 (元/m ²)	67160
荣华东道 19 弄 1 号 1101 室	总价 (万元)	1174.46
	单价 (元/m ²)	67486
荣华东道 19 弄 1 号 1202 室	总价 (万元)	1211.73
	单价 (元/m ²)	67812
荣华东道 19 弄 1 号 1301 室	总价 (万元)	1068.88
	单价 (元/m ²)	68138
荣华东道 19 弄地下一层车库 120-153 号 34 个车位	总价 (万元)	1020
	单价 (万元/个)	30
汇总评估价值	总值 (万元)	19173.16
	总价大写	壹亿玖仟壹佰柒拾叁万壹仟陆佰元整

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2017 年 11 月 3 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。



上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一六年十一月四日

王伟



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市长宁区荣华东道19弄2号101、102、103室居住及地下一层车库154-172号19个车位房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市长宁区荣华东道19弄2号101、102、103室居住及地下一层车库154-172号19个车位房地产估价

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

- 1、名称：鹿特丹花园。
- 2、坐落：上海市长宁区荣华东道19弄。
- 3、范围：上海市长宁区荣华东道19弄2号101、102、103室居住及地下一层车库154-172号19个车位建筑物产权及长宁区虹桥路街道280街坊2丘相应分摊土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市长宁区荣华东道19弄2号101室建筑面积为123.60平方米，102室建筑面积为107.67平方米，103室建筑面积为101.56平方米，居住房地产建筑面积合计为332.83平方米；地下一层车库154-172号19个车位建筑面积分别为27.93平方米，车位房地产建筑面积合计为530.67平方米。估价对象建筑面积共计863.50平方米。

（2）土地规模：上海市长宁区虹桥路街道280街坊2丘宗地面积为16457.00平方米，本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积。

5、用途：

- （1）房屋用途：居住房地产用途为居住，车位房地产实际用途为车位。
- （2）土地用途：住宅



6、房地产权利人：上海 酒店管理有限公司。

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点

2016年7月18日。

六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。本次估价结果包含室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法、标准价调整法

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法、标准价调整法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰仟柒佰叁拾捌万肆仟伍佰元整（RMB: 2738.45 万元）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
荣华东道 19 弄 2 号 101 室	总价（万元）	805.28
	单价（元/m ² ）	65152
荣华东道 19 弄 2 号 102 室	总价（万元）	701.49
	单价（元/m ² ）	65152
荣华东道 19 弄 2 号 103 室	总价（万元）	661.68
	单价（元/m ² ）	65152
荣华东道 19 弄地下一层车库 154-172 号 19 个车位	总价（万元）	570
	单价（万元/个）	30



汇总评估价值	总值(万元)	2738.45
	总价大写	贰仟柒佰叁拾捌万肆仟伍佰元整

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年11月3日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。



上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一六年十一月四日





致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院委托, 本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则, 按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 等技术规范和估价程序, 对上海市长宁区荣华东道19弄3号101、102、103室的居住房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称

上海市长宁区荣华东道19弄3号101、102、103室居住房地产估价

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

估价对象坐落于上海市长宁区荣华东道19弄“鹿特丹花园”住宅小区内, 为长宁区荣华东道19弄3号101、102、103室建筑物产权及长宁区虹桥路街道280街坊2丘相应分摊土地使用权, 权利人为上海酒店管理有限公司, 101室建筑面积为113.82平方米, 102室建筑面积为107.67平方米, 103室建筑面积为101.56平方米, 建筑面积合计为323.05平方米。房屋用途为居住, 土地用途为住宅用地。

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点

2016年7月18日。

六、价值类型

1、价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

2、价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。本次估价结果包含室内固定装修价值。

七、估价方法



比较法、收益法、标准价调整法

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法、标准价调整法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰仟壹佰零肆万柒仟叁佰元整（RMB: 2104.73 万元）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
荣华东道 19 弄 3 号 101 室	总价 (万元)	741.56
	单价 (元/m ²)	65152
荣华东道 19 弄 3 号 102 室	总价 (万元)	701.49
	单价 (元/m ²)	65152
荣华东道 19 弄 3 号 103 室	总价 (万元)	661.68
	单价 (元/m ²)	65152
汇总评估价值	总值 (万元)	2104.73
	总价大写	贰仟壹佰零肆万柒仟叁佰元整

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2017 年 11 月 3 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。



上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年十一月四日





致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院委托, 本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则, 按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等技术规范和估价程序, 对上海市长宁区荣华东道19弄4号101、102、103室的居住房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称

上海市长宁区荣华东道19弄4号101、102、103室居住房地产估价

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

估价对象坐落于上海市长宁区荣华东道19弄“鹿特丹花园”住宅小区内, 为长宁区荣华东道19弄4号101、102、103室建筑物产权及长宁区虹桥路街道280街坊2丘相应分摊土地使用权, 权利人为上海 [] 店管理有限公司, 101室建筑面积为101.56平方米, 102室建筑面积为107.67平方米, 103室建筑面积为123.60平方米, 建筑面积合计为332.83平方米。房屋用途为居住, 土地用途为住宅用地。

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点

2016年7月18日。

六、价值类型

- 1、价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价值。
- 2、价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。本次估价结果包含室内固定装修价值。

七、估价方法



比较法、收益法、标准价调整法

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法、标准价调整法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰仟壹佰陆拾捌万肆仟捌佰元整（RMB: 2168.48 万元）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
荣华东道 19 弄 4 号 101 室	总价（万元）	661.69
	单价（元/m ² ）	65153
荣华东道 19 弄 4 号 102 室	总价（万元）	701.50
	单价（元/m ² ）	65153
荣华东道 19 弄 4 号 103 室	总价（万元）	805.29
	单价（元/m ² ）	65153
汇总评估价值	总值（万元）	2168.48
	总价大写	贰仟壹佰陆拾捌万肆仟捌佰元整

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2017 年 11 月 3 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司
法定代表人：王伟
二〇一六年十一月四日

