

上海国城土地房地产估价有限公司

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03841 号

“闵行区北翟路 3478 号 501 室-520 室等 20 套 ”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 蒋俊 (注册号：3120120045)

李 波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期： 2017 年 6 月 20 日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号501室-520室）进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号501室-520室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1433.43平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币壹仟玖佰陆拾叁万陆仟元整（RMB1963.6万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	平均单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	北翟路3478号501室	71.39		97.8
2	北翟路3478号502室	69.81		95.6

3	北翟路 3478 号 503 室	69.81	13700	95.6	
4	北翟路 3478 号 504 室	100.65		137.9	
5	北翟路 3478 号 505 室	69.81		95.6	
6	北翟路 3478 号 506 室	52.62		72.1	
7	北翟路 3478 号 507 室	69.81		95.6	
8	北翟路 3478 号 508 室	78.09		107	
9	北翟路 3478 号 509 室	69.81		95.6	
10	北翟路 3478 号 510 室	69.48		95.2	
11	北翟路 3478 号 511 室	77.51		106.2	
12	北翟路 3478 号 512 室	100.67		137.9	
13	北翟路 3478 号 513 室	71.17		97.5	
14	北翟路 3478 号 514 室	73.65		100.9	
15	北翟路 3478 号 515 室	59.33		81.3	
16	北翟路 3478 号 516 室	65.96		90.4	
17	北翟路 3478 号 517 室	69.81		95.6	
18	北翟路 3478 号 518 室	48.1		65.9	
19	北翟路 3478 号 519 室	69.81		95.6	
20	北翟路 3478 号 520 室	76.14		104.3	
合计		1433.43			1963.6

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地
 上海国城土地房地产估价有限公司
 法定代表人 余晖涵
 2017年6月20日
 余晖涵

致估价委托人函

上海国城土地房地产估价有限公司
房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03847 号

“闵行区北翟路 3478 号 601 室-620 室等 20 套”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蒋俊强 (注册号：3120120045)

李波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2017 年 6 月 19 日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号601室-620室）进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号601室-620室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1414.82平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

合计总价：人民币壹仟捌佰壹拾万陆仟元整（RMB1810.6万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	平均单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	北翟路3478号601室	70.42		90.1
2	北翟路3478号602室	68.86		88.1

3	北翟路 3478 号 603 室	68.86	12800	88.1	
4	北翟路 3478 号 604 室	99.28		127.1	
5	北翟路 3478 号 605 室	68.86		88.1	
6	北翟路 3478 号 606 室	51.91		66.4	
7	北翟路 3478 号 607 室	68.86		88.1	
8	北翟路 3478 号 608 室	77.03		98.6	
9	北翟路 3478 号 609 室	68.86		88.1	
10	北翟路 3478 号 610 室	68.54		87.7	
11	北翟路 3478 号 611 室	76.45		97.9	
12	北翟路 3478 号 612 室	100.16		128.2	
13	北翟路 3478 号 613 室	70.21		89.9	
14	北翟路 3478 号 614 室	72.65		93	
15	北翟路 3478 号 615 室	58.53		74.9	
16	北翟路 3478 号 616 室	65.07		83.3	
17	北翟路 3478 号 617 室	68.86		88.1	
18	北翟路 3478 号 618 室	47.45		60.7	
19	北翟路 3478 号 619 室	68.86		88.1	
20	北翟路 3478 号 620 室	75.1		96.1	
合计		1414.82			1810.6

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司
法定代表人：余晔涵
2017年6月19日
余晔涵

上海国城土地房地产估价有限公司

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03845 号

“闵行区北翟路 3478 号 521 室-543 室等 23 套 ”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 蒋俊强 (注册号：3120120045)

李 波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2017 年 6 月 19 日

上海国城土地房地产估价有限公司

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号521室-543室）进行了出租人权益价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号521室-543室

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1525.61平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

合计总价：人民币贰仟贰佰柒拾贰万捌仟元整（RMB2272.8万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	北翟路3478号521室	71.39		106.4

2	北翟路 3478 号 522 室	69.81		104
3	北翟路 3478 号 523 室	69.81		104
4	北翟路 3478 号 524 室	51.96		77.4
5	北翟路 3478 号 525 室	69.81		104
6	北翟路 3478 号 526 室	51.7		77
7	北翟路 3478 号 527 室	69.81		104
8	北翟路 3478 号 528 室	46.86	14900	69.8
9	北翟路 3478 号 529 室	69.81		104
10	北翟路 3478 号 530 室	51.24		76.3
11	北翟路 3478 号 531 室	69.81		104
12	北翟路 3478 号 532 室	52.63		78.4
13	北翟路 3478 号 533 室	69.81		104
14	北翟路 3478 号 534 室	51.7		77
15	北翟路 3478 号 535 室	50.35		75
16	北翟路 3478 号 536 室	62.36		92.9
17	北翟路 3478 号 537 室	57.4		85.5
18	北翟路 3478 号 538 室	138.52		206.4
19	北翟路 3478 号 539 室	71.39		106.4
20	北翟路 3478 号 540 室	69.81		104
21	北翟路 3478 号 541 室	63.68		94.9
22	北翟路 3478 号 542 室	69.81		104
23	北翟路 3478 号 543 室	76.14		113.4
合计		1525.61		2272.8

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晓涵

2017年6月19日

上海国城土地
房地产估价
有限公司



上海国城土地房地产估价有限公司

上海国城土地房地产估价有限公司

上海国城土地房地产估价有限公司
房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03850 号

“闵行区北翟路 3478 号 621 室-643 室等 23 套”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 森俊强 (注册号：3120120045)

李 波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2017 年 6 月 19 日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号621室-643室）进行了出租人权益价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号621室-643室

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1504.89平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

合计总价：人民币贰仟壹佰零陆万捌仟元整（RMB2106.8万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	北翟路3478号621室	70.42		98.6

2	北翟路 3478 号 622 室	68.86	14000	96.4
3	北翟路 3478 号 623 室	68.86		96.4
4	北翟路 3478 号 624 室	51.26		71.8
5	北翟路 3478 号 625 室	68.86		96.4
6	北翟路 3478 号 626 室	51		71.4
7	北翟路 3478 号 627 室	68.86		96.4
8	北翟路 3478 号 628 室	46.23		64.7
9	北翟路 3478 号 629 室	68.86		96.4
10	北翟路 3478 号 630 室	50.55		70.8
11	北翟路 3478 号 631 室	68.86		96.4
12	北翟路 3478 号 632 室	51.91		72.7
13	北翟路 3478 号 633 室	68.86		96.4
14	北翟路 3478 号 634 室	51		71.4
15	北翟路 3478 号 635 室	49.67		69.5
16	北翟路 3478 号 636 室	61.51		86.1
17	北翟路 3478 号 637 室	56.62		79.3
18	北翟路 3478 号 638 室	136.64		191.3
19	北翟路 3478 号 639 室	70.42		98.6
20	北翟路 3478 号 640 室	68.86		96.4
21	北翟路 3478 号 641 室	62.82		87.9
22	北翟路 3478 号 642 室	68.86		96.4
23	北翟路 3478 号 643 室	75.1		105.1
合计		1504.89		

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2017年6月19日



余晔涵

上海国城土地房地产估价有限公司

上海国城土地房地产估价有限公司

上海国城土地房地产估价有限公司

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03851 号

“闵行区北翟路 3478 号 701 室-720 室等 20 套 ”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 蒋俊强 (注册号：3120120045)

李 波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期： 2017 年 6 月 20 日

上海国城土地房地产估价有限公司

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号701室-720室）进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号701室-720室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1407.69平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

合计总价：人民币壹仟捌佰零壹万陆仟元整（RMB1801.6万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	平均单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	北翟路3478号701室	74.48		95.3
2	北翟路3478号702室	68.29		87.4

3	北翟路 3478 号 703 室	68.29	12800	87.4	
4	北翟路 3478 号 704 室	98.45		126	
5	北翟路 3478 号 705 室	68.29		87.4	
6	北翟路 3478 号 706 室	51.48		65.9	
7	北翟路 3478 号 707 室	68.29		87.4	
8	北翟路 3478 号 708 室	76.39		97.8	
9	北翟路 3478 号 709 室	68.29		87.4	
10	北翟路 3478 号 710 室	67.96		87	
11	北翟路 3478 号 711 室	75.81		97	
12	北翟路 3478 号 712 室	99.33		127.1	
13	北翟路 3478 号 713 室	69.62		89.1	
14	北翟路 3478 号 714 室	72.05		92.2	
15	北翟路 3478 号 715 室	58.04		74.3	
16	北翟路 3478 号 716 室	64.52		82.6	
17	北翟路 3478 号 717 室	68.29		87.4	
18	北翟路 3478 号 718 室	47.05		60.2	
19	北翟路 3478 号 719 室	68.29		87.4	
20	北翟路 3478 号 720 室	74.48		95.3	
合计		1407.69			1801.6

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司
 法定代表人：余晖涵



2017年6月20日

余晖涵

上海国城土地房地产估价有限公司
房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03859 号

“闵行区北翟路 3478 号 721 室-743 室等 23 套 ”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蒋俊强 (注册号：3120120045)

李波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2017 年 6 月 20 日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号720室-743室）进行了出租人权益价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号721室-743室

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1497.04平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

合计总价：人民币贰仟零玖拾陆万元整（RMB2096万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	北翟路3478号721室	74.48		104.3

2	北翟路 3478 号 722 室	68.29	14000	95.6
3	北翟路 3478 号 723 室	68.29		95.6
4	北翟路 3478 号 724 室	50.83		71.2
5	北翟路 3478 号 725 室	68.29		95.6
6	北翟路 3478 号 726 室	50.58		70.8
7	北翟路 3478 号 727 室	68.29		95.6
8	北翟路 3478 号 728 室	45.84		64.2
9	北翟路 3478 号 729 室	68.29		95.6
10	北翟路 3478 号 730 室	50.13		70.2
11	北翟路 3478 号 731 室	68.29		95.6
12	北翟路 3478 号 732 室	51.48		72.1
13	北翟路 3478 号 733 室	68.29		95.6
14	北翟路 3478 号 734 室	50.58		70.8
15	北翟路 3478 号 735 室	49.26		69
16	北翟路 3478 号 736 室	61		85.4
17	北翟路 3478 号 737 室	56.15		78.6
18	北翟路 3478 号 738 室	135.5		189.7
19	北翟路 3478 号 739 室	69.83		97.8
20	北翟路 3478 号 740 室	68.29		95.6
21	北翟路 3478 号 741 室	62.29		87.2
22	北翟路 3478 号 742 室	68.29		95.6
23	北翟路 3478 号 743 室	74.48		104.3
合计		1497.04		

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晖涵

2017年6月20日

上海国城土地房地产估价有限公司



余晖涵

上海国城土地房地产估价有限公司

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人函

上海国城土地房地产估价有限公司
房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03983 号

“闵行区北翟路 3478 号 801 室-820 室等 20 套”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 蒋俊强 (注册号 3120120045)

李 波 (注册号 3120120022)

估价报告出具日期： 2017 年 10 月 19 日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号801室-819室）进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号801室-820室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1406.49平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

合计总价：人民币壹仟捌佰万元整(RMB1800万元)

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	平均单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	北翟路3478号801室	74.48		95.3
2	北翟路3478号802室	68.29		87.4

3	北翟路 3478 号 803 室	68.29	12800	87.4	
4	北翟路 3478 号 804 室	98.46		126	
5	北翟路 3478 号 805 室	68.29		87.4	
6	北翟路 3478 号 806 室	51.48		65.9	
7	北翟路 3478 号 807 室	68.29		87.4	
8	北翟路 3478 号 808 室	76.39		97.8	
9	北翟路 3478 号 809 室	68.29		87.4	
10	北翟路 3478 号 810 室	67.97		87	
11	北翟路 3478 号 811 室	75.82		97	
12	北翟路 3478 号 812 室	98.07		125.5	
13	北翟路 3478 号 813 室	69.63		89.1	
14	北翟路 3478 号 814 室	72.05		92.2	
15	北翟路 3478 号 815 室	58.04		74.3	
16	北翟路 3478 号 816 室	64.53		82.6	
17	北翟路 3478 号 817 室	68.29		87.4	
18	北翟路 3478 号 818 室	47.06		60.2	
19	北翟路 3478 号 819 室	68.29		87.4	
20	北翟路 3478 号 820 室	74.48		95.3	
合计		1406.49			1800

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司
 法定代表人 余晖涵
 2017年6月19日

上海国城土地房地产估价有限公司

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03846 号

“闵行区北翟路 3478 号 821 室-843 室等 23 套 ”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 蒋俊强 (注册号：3120120045)

李 波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2017 年 6 月 20 日

上海国城土地房地产估价有限公司

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号821室-843室）进行了出租人权益价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号821室-843室

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1497.06平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

合计总价：人民币贰仟零玖拾陆万元整（RMB2096万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	北翟路3478号821室	74.48		104.3

2	北翟路 3478 号 822 室	68.29	14000	95.6
3	北翟路 3478 号 823 室	68.29		95.6
4	北翟路 3478 号 824 室	50.83		71.2
5	北翟路 3478 号 825 室	68.29		95.6
6	北翟路 3478 号 826 室	50.58		70.8
7	北翟路 3478 号 827 室	68.29		95.6
8	北翟路 3478 号 828 室	45.84		64.2
9	北翟路 3478 号 829 室	68.29		95.6
10	北翟路 3478 号 830 室	50.13		70.2
11	北翟路 3478 号 831 室	68.29		95.6
12	北翟路 3478 号 832 室	51.48		72.1
13	北翟路 3478 号 833 室	68.29		95.6
14	北翟路 3478 号 834 室	50.58		70.8
15	北翟路 3478 号 835 室	49.26		69
16	北翟路 3478 号 836 室	61		85.4
17	北翟路 3478 号 837 室	56.15		78.6
18	北翟路 3478 号 838 室	135.5		189.7
19	北翟路 3478 号 839 室	69.84		97.8
20	北翟路 3478 号 840 室	68.29		95.6
21	北翟路 3478 号 841 室	62.3		87.2
22	北翟路 3478 号 842 室	68.29		95.6
23	北翟路 3478 号 843 室	74.48		104.3
合计		1497.06		

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人 余晔涵



上海国城土地房地

估价有限公司

余晔涵



上海国城土地房地产估价有限公司



上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人

上海国城土地房地产估价有限公司
房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03844 号

“闵行区北翟路 3478 号 901 室-918 室等 18 套”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 蒋俊强 (注册号：3120120045)

李东敏 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2017 年 6 月 20 日

上海国城土地房地产估价有限公司

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号901室-918室）进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号901室-918室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1104.98平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

合计总价：人民币壹仟肆佰壹拾肆万伍仟元整（RMB1414.5万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	平均单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	北翟路3478号901室	53.6		68.6
2	北翟路3478号902室	56.16		71.9

3	北翟路 3478 号 903 室	56.16	12800	71.9	
4	北翟路 3478 号 904 室	76.57		98	
5	北翟路 3478 号 905 室	56.16		71.9	
6	北翟路 3478 号 906 室	40.39		51.7	
7	北翟路 3478 号 907 室	56.16		71.9	
8	北翟路 3478 号 908 室	63.63		81.4	
9	北翟路 3478 号 909 室	56.16		71.9	
10	北翟路 3478 号 910 室	56.16		71.9	
11	北翟路 3478 号 911 室	159.97		204.8	
12	北翟路 3478 号 912 室	54.31		69.5	
13	北翟路 3478 号 913 室	56.87		72.8	
14	北翟路 3478 号 914 室	52.63		67.4	
15	北翟路 3478 号 915 室	44.13		56.5	
16	北翟路 3478 号 916 室	56.16		71.9	
17	北翟路 3478 号 917 室	56.16		71.9	
18	北翟路 3478 号 918 室	53.6		68.6	
合计		1104.98			1414.5

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2017年6月20日

上海国城土地房地产估价有限公司
房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03843 号

“闵行区北翟路 3478 号 919 室-939 室等 21 套”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

上海国城土地房地产估价有限公司

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蒋俊强 (注册号：3120120045)

李光波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2017 年 6 月 19 日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2017）沪01执184号一案所涉标的物，上海东方国贸投资管理有限公司拥有的（闵行区北翟路3478号919室-939室）进行了出租人权益价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：闵行区北翟路3478号919室-939室

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在小区（楼宇）名称：国贸天地城；

合计建筑面积：1148.39平方米；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年4月19日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

合计总价：人民币壹仟陆佰零柒万伍仟元整（RMB1607.5万元）

附表：

序号	地址	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	北翟路3478号919室	53.6		75

2	北翟路 3478 号 920 室	56.16	14000	78.6
3	北翟路 3478 号 921 室	56.16		78.6
4	北翟路 3478 号 922 室	39.61		55.5
5	北翟路 3478 号 923 室	56.16		78.6
6	北翟路 3478 号 924 室	39.55		55.4
7	北翟路 3478 号 925 室	56.16		78.6
8	北翟路 3478 号 926 室	35.11		49.2
9	北翟路 3478 号 927 室	56.16		78.6
10	北翟路 3478 号 928 室	39.13		54.8
11	北翟路 3478 号 929 室	56.16		78.6
12	北翟路 3478 号 930 室	40.39		56.5
13	北翟路 3478 号 931 室	56.16		78.6
14	北翟路 3478 号 932 室	39.55		55.4
15	北翟路 3478 号 933 室	38.31		53.6
16	北翟路 3478 号 934 室	37.79		52.9
17	北翟路 3478 号 935 室	58.42		81.8
18	北翟路 3478 号 936 室	167.89		235
19	北翟路 3478 号 937 室	56.16		78.6
20	北翟路 3478 号 938 室	56.16		78.6
21	北翟路 3478 号 939 室	53.6		75
合计		1148.39		

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晖涵

2017年6月19日

有限公司



上海国城土地房地



有限公司

余晖涵



上海国城土地房地产估价有限公司



上海国城土地房地产估价有限公司