

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 2017-03832 号

“闵行区北翟路 3398 号 520 室-536 室等 17 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3398号520室-536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3398号520室-536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：1174.93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：人民币壹仟柒佰伍拾万柒仟元整（RMB1750.7万元）

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3398号520室	75.99		113.2

2	北翟路 3398 号 521 室	69.67	14900	103.8
3	北翟路 3398 号 522 室	62.02		92.4
4	北翟路 3398 号 523 室	69.67		103.8
5	北翟路 3398 号 524 室	71.47		106.5
6	北翟路 3398 号 525 室	115.01		171.4
7	北翟路 3398 号 526 室	52.71		78.5
8	北翟路 3398 号 527 室	52.52		78.3
9	北翟路 3398 号 528 室	58.03		86.5
10	北翟路 3398 号 529 室	94.07		140.2
11	北翟路 3398 号 530 室	69.67		103.8
12	北翟路 3398 号 531 室	69.67		103.8
13	北翟路 3398 号 532 室	51.6		76.9
14	北翟路 3398 号 533 室	69.67		103.8
15	北翟路 3398 号 534 室	52.24		77.8
16	北翟路 3398 号 535 室	69.67		103.8
17	北翟路 3398 号 536 室	71.25		106.2
合计		1174.93		

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

致估价委托人函

上海市高级人民法院

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 2017-03833 号

“闵行区北翟路 3398 号 620 室-636 室等 17 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3398号620室-636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3398号620室-636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：1159.7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：人民币壹仟陆佰贰拾叁万柒仟元整（RMB1623.7万元）

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3398号620室	75		105

2	北翟路 3398 号 621 室	68.77	14000	96.3
3	北翟路 3398 号 622 室	61.21		85.7
4	北翟路 3398 号 623 室	68.77		96.3
5	北翟路 3398 号 624 室	70.54		98.8
6	北翟路 3398 号 625 室	113.52		158.9
7	北翟路 3398 号 626 室	52.03		72.8
8	北翟路 3398 号 627 室	51.84		72.6
9	北翟路 3398 号 628 室	57.28		80.2
10	北翟路 3398 号 629 室	92.85		130
11	北翟路 3398 号 630 室	68.77		96.3
12	北翟路 3398 号 631 室	68.77		96.3
13	北翟路 3398 号 632 室	50.93		71.3
14	北翟路 3398 号 633 室	68.77		96.3
15	北翟路 3398 号 634 室	51.56		72.2
16	北翟路 3398 号 635 室	68.77		96.3
17	北翟路 3398 号 636 室	70.32		98.4
合计		1159.7		

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

上海国城土地房地产估价有限公司
余晔涵

致估价委托人函

上海市高级人民法院

上海国城土地房地产估价有限公司

房地产估价报告

估价目的： 估价报告编号：国城估字 2017-03834 号 房地产司法拍卖估价

“闵行区北翟路 3398 号 704 室-719 室等 16 套 ”

估价对象： 商业 房地产
(房地产司法拍卖估价)

估价范围： 房屋及其所占的土地使用权，不含室内二次装饰装修。
所在小区(楼宇)名称： 国宾天地

上海国城土地房地产估价有限公司

估价类型： 市场价值
估价方法： 成本法、收益法
估价结果： 于估价时点，估价对象在估价报告中载明的假设和限制

其他应附房地产市场价值表：

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： 蒋俊逸 (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3398号704室-719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3398号704室-719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：1167.44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：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市场价值为：

合计总价：人民币壹仟肆佰玖拾肆万元整（RMB1494万元）

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3398号704室	88.47		113.2
2	北翟路3398号705室	64.28		82.3

3	北翟路 3398 号 706 室	71.13	12800	91	
4	北翟路 3398 号 707 室	61.91		79.2	
5	北翟路 3398 号 708 室	111.28		142.4	
6	北翟路 3398 号 709 室	69.91		89.5	
7	北翟路 3398 号 710 室	68.15		87.2	
8	北翟路 3398 号 711 室	68.15		87.2	
9	北翟路 3398 号 712 室	75.63		96.8	
10	北翟路 3398 号 713 室	68.15		87.2	
11	北翟路 3398 号 714 室	51.38		65.8	
12	北翟路 3398 号 715 室	68.15		87.2	
13	北翟路 3398 号 716 室	94.85		121.4	
14	北翟路 3398 号 717 室	68.15		87.2	
15	北翟路 3398 号 718 室	68.15		87.2	
16	北翟路 3398 号 719 室	69.7		89.2	
合计		1167.44			1494

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

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

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-03835 号

“闵行区北翟路 3398 号 720 室-736 室等 17 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 9 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3398号720室-736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3398号720室-736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：1149.3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：人民币壹仟陆佰零玖万元整（RMB1609万元）

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3398号720室	74.33		104.1

2	北翟路 3398 号 721 室	68.15	14000	95.4
3	北翟路 3398 号 722 室	60.66		84.9
4	北翟路 3398 号 723 室	68.15		95.4
5	北翟路 3398 号 724 室	69.91		97.9
6	北翟路 3398 号 725 室	112.5		157.5
7	北翟路 3398 号 726 室	51.56		72.2
8	北翟路 3398 号 727 室	51.38		71.9
9	北翟路 3398 号 728 室	56.77		79.5
10	北翟路 3398 号 729 室	92.01		128.8
11	北翟路 3398 号 730 室	68.15		95.4
12	北翟路 3398 号 731 室	68.15		95.4
13	北翟路 3398 号 732 室	50.48		70.7
14	北翟路 3398 号 733 室	68.15		95.4
15	北翟路 3398 号 734 室	51.1		71.5
16	北翟路 3398 号 735 室	68.15		95.4
17	北翟路 3398 号 736 室	69.7		97.6
合计		1149.3		

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

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 2017-03836 号

“闵行区北翟路 3398 号 801 室-819 室等 19 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： 蒋俊焯 (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3398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3398号801室-819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：1377.63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：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市场价值为：

合计总价：人民币壹仟柒佰陆拾叁万肆仟元整（RMB1763.4万元）

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3398号801室	74.31		95.1
2	北翟路3398号802室	68.13		87.2

3	北翟路 3398 号 803 室	68.13	12800	87.2	
4	北翟路 3398 号 804 室	88.44		113.2	
5	北翟路 3398 号 805 室	64.26		82.3	
6	北翟路 3398 号 806 室	71.1		91	
7	北翟路 3398 号 807 室	61.89		79.2	
8	北翟路 3398 号 808 室	111.24		142.4	
9	北翟路 3398 号 809 室	69.89		89.5	
10	北翟路 3398 号 810 室	68.13		87.2	
11	北翟路 3398 号 811 室	68.13		87.2	
12	北翟路 3398 号 812 室	75.61		96.8	
13	北翟路 3398 号 813 室	68.13		87.2	
14	北翟路 3398 号 814 室	51.36		65.7	
15	北翟路 3398 号 815 室	68.13		87.2	
16	北翟路 3398 号 816 室	94.82		121.4	
17	北翟路 3398 号 817 室	68.13		87.2	
18	北翟路 3398 号 818 室	68.13		87.2	
19	北翟路 3398 号 819 室	69.67		89.2	
合计		1377.63			1763.4

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 2017-03837 号

“闵行区北翟路 3398 号 820 室-836 室等 17 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3398号820室-836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3398号820室-836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：1153.6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：人民币壹仟陆佰壹拾伍万壹仟元整（RMB1615.1万元）

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3398号820室	74.31		104

2	北翟路 3398 号 821 室	68.13	14000	95.4
3	北翟路 3398 号 822 室	60.65		84.9
4	北翟路 3398 号 823 室	68.13		95.4
5	北翟路 3398 号 824 室	69.89		97.8
6	北翟路 3398 号 825 室	112.47		157.5
7	北翟路 3398 号 826 室	51.55		72.2
8	北翟路 3398 号 827 室	51.36		71.9
9	北翟路 3398 号 828 室	56.75		79.5
10	北翟路 3398 号 829 室	91.99		128.8
11	北翟路 3398 号 830 室	68.13		95.4
12	北翟路 3398 号 831 室	68.13		95.4
13	北翟路 3398 号 832 室	50.46		70.6
14	北翟路 3398 号 833 室	68.13		95.4
15	北翟路 3398 号 834 室	51.08		71.5
16	北翟路 3398 号 835 室	68.13		95.4
17	北翟路 3398 号 836 室	74.31		104
合计		1153.6		

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

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 2017-03838 号

“闵行区北翟路 3398 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 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3398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3398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：1165.56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：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市场价值为：

合计总价：人民币壹仟肆佰玖拾贰万叁仟元整（RMB1492.3万元）

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3398号901室	57.62		73.8
2	北翟路3398号902室	60.37		77.3

3	北翟路 3398 号 903 室	60.37	12800	77.3	
4	北翟路 3398 号 904 室	39.53		50.6	
5	北翟路 3398 号 905 室	57.21		73.2	
6	北翟路 3398 号 906 室	42.55		54.5	
7	北翟路 3398 号 907 室	62.62		80.2	
8	北翟路 3398 号 908 室	174.21		223	
9	北翟路 3398 号 909 室	60.37		77.3	
10	北翟路 3398 号 910 室	60.37		77.3	
11	北翟路 3398 号 911 室	68.95		88.3	
12	北翟路 3398 号 912 室	60.37		77.3	
13	北翟路 3398 号 913 室	43.42		55.6	
14	北翟路 3398 号 914 室	60.37		77.3	
15	北翟路 3398 号 915 室	78.86		100.9	
16	北翟路 3398 号 916 室	60.37		77.3	
17	北翟路 3398 号 917 室	60.37		77.3	
18	北翟路 3398 号 918 室	57.63		73.8	
合计		1165.56			1492.3

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

估价委托人
估价人姓名
①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 2017-03839 号

“闵行区北翟路 3398 号 919 室-933 室等 15 套”

商业 房地产

(房地产司法拍卖估价)

①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)

注册房地产估价师： 孙波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2017 年 6 月 19 日

①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3398号919室-933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3398号919室-933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：978.59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：人民币壹仟叁佰陆拾玖万玖仟元整(RMB1369.9万元)

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3398号919室	57.62		80.7

2	北翟路 3398 号 920 室	60.37	14000	84.5
3	北翟路 3398 号 921 室	59.96		83.9
4	北翟路 3398 号 922 室	59.51		83.3
5	北翟路 3398 号 923 室	177.14		248
6	北翟路 3398 号 924 室	43.42		60.8
7	北翟路 3398 号 925 室	60.37		84.5
8	北翟路 3398 号 926 室	76		106.4
9	北翟路 3398 号 927 室	60.37		84.5
10	北翟路 3398 号 928 室	42.51		59.5
11	北翟路 3398 号 929 室	60.37		84.5
12	北翟路 3398 号 930 室	42.58		59.6
13	北翟路 3398 号 931 室	60.37		84.5
14	北翟路 3398 号 932 室	60.37		84.5
15	北翟路 3398 号 933 室	57.63		80.7
合计		978.59		

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

余晖涵

上海国城土地房地产估价有限公司