

上海市浦东新区人民法院

执行裁定书

(2020)沪0115执恢4434号

申请执行人：[REDACTED]有限公司，住所地江苏省苏州高新区 [REDACTED]

法定代表人：薛 [REDACTED]，法人。

被执行人：[REDACTED]有限公司，住所地上海市闵行区 [REDACTED]

法定代表人：董 [REDACTED]，法人。

被执行人：[REDACTED]有限公司，住所地上海市闵行区 [REDACTED]

法定代表人：董 [REDACTED]，法人。

被执行人：[REDACTED]有限公司，住所地上海市金山区 [REDACTED]

法定代表人：董 [REDACTED]，法人。

被执行人：[REDACTED]有限公司，住所地上海市金山区 [REDACTED]

法定代表人：董 [REDACTED]，法人。

被执行人：董 [REDACTED]，男，19 [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日出生，汉族，住浙江省玉环县珠港镇 [REDACTED]

被执行人：苏 [REDACTED]，女，19 [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日出生，汉族，

住上海市徐汇区

本院在执行 有限公司与 有限公司、 有限公司、 有限公司、 有限公司、董、苏金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人 有限公司、 有限公司、 有限公司、董、苏向申请执行人履行已生效的（2016）沪01民再31号民事判决书中确定的义务以及承担迟延履行期间的加倍债务利息，但被执行人至今未能履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人 有限公司名下上海市闵行区景联路439号1-7幢房地产（含景联路427号临-437号临、景联路441号临-455号临、景联路457号临-465号临）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 王海瑛
审 判 员 薛 春
审 判 员 曹志敏



二〇二〇年十二月二十一日

书 记 员 钱 程

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市闵行区景联路 439 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、7 幢房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市浦东新区人民法院受理的（2020）沪 0115 执恢 4434 号一案，上海市浦东新区人民法院委托本公司对案件所涉房地产价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市闵行区景联路 439 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、7 幢房地产。根据〔上海市不动产登记簿〕显示，估价对象权利人为 [REDACTED] 有限公司，无共有人，土地性质为国有出让土地，土地用途为工业，土地使用权面积为 46894 平方米，产证登记房屋建筑面积合计为 70915.8 平方米，各幢房屋产证登记状况详见下表：

房屋坐落	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	房屋结构	竣工日期	总层数
景联路 439 号	1	全幢	20651.46	工厂	钢混	2008 年	5
	2	全幢	20651.46	工厂	钢混	2008 年	5
	3	全幢	4603.65	工厂	钢混	2008 年	5
	4	全幢	12162.78	工厂	钢混	2008 年	5
	5	全幢	6391.26	工厂	钢混	2008 年	5
	6	全幢	6432.42	工厂	钢混	2008 年	6
	7	全幢	22.77	工厂	钢混	2008 年	1
合计			70915.8				

三、价值时点

2020 年 12 月 2 日。

四、价值类型

本报告提供的价格为估价对象上海市闵行区景联路 439 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、7 幢（土地性质为国有出让土地，土地用途为工业，土地使用权面积为 46894 平方米，产证登记房屋建筑面积合计为 70915.8 平方米，房屋类型为工厂）在本报告全部限制条件下于价值时点（2020 年 12 月 2 日）房地产的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市闵行区景联路 439 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、7 幢房地产于价值时点 2020 年 12 月 2 日的房地产价值为：

单位价格：每平方米人民币捌仟捌佰元
(RMB 8,800 元/平方米)

总价格：人民币陆亿贰仟肆佰零伍万玖仟元
(RMB 624,059,000 元)



七、特别提示

1、截止至价值时点，根据申请人提供的 [REDACTED] 有限公司与 [REDACTED] 有限公司签订的《房屋租赁合同》（复印件）、《物业租赁关系承继协议》（复印件）显示及经估价委托人确认，截至价值时点，估价对象存在租赁限制，租赁期限为 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日止。应估价委托人的要求，本次评估考虑上述租赁限制对房地产价格的影响。

2、根据上海市闵行区公安局曹行派出所所出的《情况说明》（复印件）及估价师现场查勘，景联路 427 号（临）至 437 号（临）、441 号（临）至 465 号（临）号牌均为临时设立门牌号。其中，景联路 427 号（临）至 437 号（临）位于景联路 439 弄 3 幢；景联路 441 号（临）至 455 号（临）位于景联路 439 弄 4 幢；景联路 457 号（临）至 465 号（临）位于景联路 439 弄 5 幢。本次估价对象（上海市闵行区景联路 439 号 1 幢、

2幢、3幢、4幢、5幢、6幢、7幢房地产)已包含临时门牌号景联路427号(临)至437号(临)、441号(临)至465号(临)。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表:谈勇

二〇二〇年十二月二十一日



情况说明

上海市闵行区公安局曹行派出所为了方便管理闵行区景联路439号3、4、5幢楼外围临街商铺，对上述商铺临时设立了景联路427号（临）至437号（临）；441号（临）至465号（临）号牌。

其中，景联路427号（临）至437号（临）对应的是景联路439号3幢；景联路441号（临）至455号（临）对应的是景联路439号4幢；景联路457号（临）至465号（临）对应的是景联路439号5幢。

特此说明。

上海市闵行区公安局曹行派出所

2020曹行派出所

