



## 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，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》[2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号]、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市松江区曹农路637号8幢全幢房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

上海市松江区曹农路637号8幢全幢工业房地产估价

### 二、估价委托人

上海市高级人民法院

### 三、估价对象

1. 名称：估价对象所在厂区为松江区曹农路637号8幢。
2. 坐落：上海市松江区曹农路637号8幢。
3. 范围：估价对象为上海市松江区曹农路637号8幢房屋建筑物产权和松江区中山街道33街坊93/1丘相应分摊的土地使用权。

### 4. 规模：

（1）建筑物规模：上海市松江区曹农路637号8幢全幢房屋建筑面积为15722.34平方米。

（2）土地规模：松江区中山街道33街坊93/1丘的土地总面积为21986.00平方米，本次评估相应分摊的土地使用权面积。

### 5. 用途：

- （1）建筑物用途：厂房。
- （2）土地用途：工业。

6. 房地产权利人：上海宁佰投资管理有限公司。



#### 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6月27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，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。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场价值为人民币捌仟叁佰柒拾叁万柒仟贰佰元整（RMB：8373.72万元）

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）		8373.72
	总价大写		捌仟叁佰柒拾叁万柒仟贰佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		5326

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8月3日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

此致

2015-2



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

---

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年八月四日



## 曹农路637号8幢房屋租赁情况明细

序号	姓名	房号	期限	租金
1	上海藤建家具有限公司 藤田	西面404-452	2016. 3. 20-2017. 3. 19	180000
2	桑翠翠	637号9幢厂房	2014. 6. 18-2024. 12. 31	2400
3	上海汇明彩印包装有限公司	637厂房部分1372平方米	2015. 6. 1-2020. 5. 31	350544
4	上海汇明彩印包装有限公司	637号西面12间	2017. 1. 1-2017. 12. 31	89280
5	上海桥伟包装材料有限公司	637号二楼东面厂房	2014. 1. 1-2017. 12. 30	110000
6	罗志忠	637号西面201室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	9120
7	李彬	637号202室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
8	邵建俊	637号西面204室	2017. 1. 8-2017. 12. 31	6240
9	刘守法	637号西面207室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
10	张银福	637号西面218室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5160
11	柯志艳	637号西面219室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5160
12	贺雪雷	637号西面220号	2017. 1. 10-2017. 12. 31	3960
13	徐振方	637号西面221室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	3960
14	王建军	637号西面222室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4560
15	肖霞	637号西面223室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4560
16	陈明亮	637号西面224室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	3960
17	张升兵	637号西面225室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	3960
18	梅影宇	637号西面226室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5160
19	王立办	637号西面228室	2017. 1. 10-2017. 12. 31	3960
20	宋兴元	637号西面229室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	3960
21	戴忠甫	637号西面230室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5160
22	陈文杉	637号西面231室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5161
23	李红雷	637号西面232室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	3960
24	周恒心	637号西面233室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	3960
25	马瑞	637号西面234室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5160
26	刘晓丽	637号西面235室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5160
27	汪卢	637号西面236室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	3960
28	沈鑫	637号西面301室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5280

29	张明龙	637号西面302室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5640
30	付信美	637号西面303室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5640
31	梁超	637号西面304室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4440
32	谢东	637号东面305室	2016. 12. 15-2017. 12. 14	9000
33	石桥	637号西面306室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5640
34	赖世秀	637号西面307室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5640
35	宋加行	637号西面308室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4440
36	韩贯强	637号西面309室	2017. 1. 11-2017. 12. 31	4440
37	张刘振	637号西面310室	2017. 1. 10-2017. 12. 31	5640
38	陆杰	637号东面311室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	9000
39	姬念军	637号西面312室	2017. 1. 4-2017. 12. 31	4440
40	李艳普	637号东面313室	2016. 11. 30-2017. 11. 30	9000
41	陈之元	637号西面314室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5640
42	杨强	637号东面315室	2016. 11. 30-2017. 11. 30	9000
43	吕文慧	637号西面316室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4440
44	杜影霞	637号西面317室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4440
45	尚广志	637号西面319室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5640
46	崔本凯	637号东面319室	2016. 2. 7-2017. 2. 6	7800
47	上海奇园包装有限公司	637号东面320室	2016. 12. 2-2017. 12. 2	9000
48	尤守广	637号东面321室	2016. 1. 18-2017. 1. 16	7800
49	音寒	637号西面321室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4440
50	张荣芳	637号西面322室	2017. 1. 31-2017. 12. 31	5640
51	黄德永	637号西面323室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5640
52	邓明菊	637号东面323室	2016. 1. 20-2017. 1. 19	7800
53	谭志中	637号东面324室	2017. 1. 10-2017. 12. 31	9000
54	刘本歌	637号东面325室	2016. 1. 16-2017. 1. 15	5760
55	王铮	637号东面326室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	9240
56	夏玉忠	637号东面328室	2016. 12. 2-2017. 12. 31	7800
57	卢志勇	637号东面330室	2016. 11. 30-2017. 12. 1	7800
58	高建康	637号东面332室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7800

59	张丽丽	637号西面334室	2017. 1. 9-2017. 12. 31	5040
60	李达龙	637号东面335室	2016. 12. 18-2017. 12. 17	7800
61	管明辉	637号西面338室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4560
62	杨顺明	637号西面340室	2016. 11. 30-2017. 11. 30	3960
63	韩二然	637号东面401室	2016. 2. 23-2017. 2. 22	7680
64	李纪红	637号东面403室	2017. 1. 17-2017. 12. 31	8880
65	杨顺青	637号东面404室	2016. 2. 1-2017. 1. 31	7680
66	李志友	637号东面410室	2016. 12. 20-2017. 12. 19	8880
67	肖信舫	637号东面413室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
68	管明锋	637号东面415室	2016. 2. 25-2017. 2. 24	7680
69	陈鹏	637号东面417室	2016. 12. 17-2017. 12. 16	8880
70	吴村	637号东面422室	2017. 1. 3-2017. 12. 31	8880
71	罗九连	637号东面424室	2016. 12. 24-2017. 12. 24	8880
72	高庆龙	637号东面426室	2016. 12. 25-2017. 12. 24	8880
73	莫玉琼	637号东面432室	2016. 11. 30-2017. 11. 20	7680
74	刘春华	637号东面433室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7800
75	侯家友	637号东面436室	2016. 12. 1-2017. 11. 30	7680
76	王远红	637号东面440室	2017. 1. 8-2017. 12. 31	7680
77	谢想来	637号西面501室	2016. 2. 10-2017. 2. 9	4800
78	郭观珍	637号东面501室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	9120
79	何耀敏	637号西面502室	2017. 1. 9-2017. 12. 31	5520
80	王锋利	637号东面503室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
81	洪和安	637号东面504室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
82	尹良超	637号西面505室	2016. 12. 18-2017. 12. 17	4320
83	马长保	637号东面507室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
84	王康田	637号西面507室	2016. 2. 10-2017. 2. 9	5040
85	宋远伟	637号东面508室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
86	王英	637号东面509室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8640
87	卢红权	637号东面510室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
88	郭玉红	637号东面511室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880

89	田约刚	637号东面512室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
90	李彩娟	637号西面513室	2017. 1. 9-2017. 12. 31	4320
91	尹家兵	637号东面514室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
92	李彩娟	637号西面514室	2016. 2. 16-2017. 2. 15	5040
93	席春波	637号东面515室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
94	田茶花	637号东面517室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
95	计美娟	637号东面520室	2017. 1. 1-2017. 12. 1	8880
96	朱利辉	637号东面521室	2017. 1. 1-2017. 3. 1	8880
97	王勇华	637号西面522室	2016. 2. 10-2017. 2. 9	5040
98	赵传强	637号东面522室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7680
99	彭雪君	637号东面524室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8880
100	张庆锋	637号东面526室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	8920
101	刘玉杰	637号东面527室	2017. 1. 2-2017. 12. 31	7680
102	梅庆花	637号西面527室	2016. 2. 10-2017. 2. 9	5040
103	杨健	637号东面529室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7680
104	宋传松	637号东面530室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7680
105	刘勇	637号东面531室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7680
106	王磊	637号东面532室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7680
107	王张凤	637号东面533室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7800
108	张永乐	637号东面534室	2017. 1. 10-2017. 12. 31	8160
109	干净涛	637号西面536室	2016. 11. 30-2017. 12. 31	3840
110	吴增德	637号东面537室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7680
111	高为汉	637号东面538室	2017. 1. 6-2017. 12. 31	7680
112	刘先恒	637号东面539室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7680
113	汪振东	637号东面540室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	7680
114	李军敏	637号西面601室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5040
115	邹连营	637号西面605室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4200
116	杨东东	637号东面606室	2017. 1. 5-2017. 12. 31	5400
117	龚福珍	637号东面607室	2016. 2. 20-2017. 2. 19	4920
118	张亚杰	637号东面609室	2016. 2. 14-2017. 12. 31	3960

119	杨建雄	637号西面609室	2017. 1. 4-2017. 12. 31	4200
120	郭德宏	637号东面610室	2016. 12. 23-2017. 12. 22	5400
121	陈孟	637号西面611室	2017. 1. 4-2017. 12. 31	5400
122	王正	637号东面612室	2016. 1. 20-2017. 1. 19	3960
123	李帅武	637号西面612室	2016. 2. 3-2017. 2. 2	3720
124	韩德志	637号东面613室	2016. 2. 28-2017. 2. 27	3960
125	陈敬岭	637号东面614室	2016. 12. 23-2017. 12. 22	5400
126	王成福	637号西面615室	2016. 2. 10-2017. 2. 9	4920
127	吴郭宽	637号东面618室	2016. 12. 23-2017. 12. 22	5400
128	何建	637号西面619室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5400
129	施当平	637号西面620室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4200
130	张连启	637号东面621室	2016. 12. 23-2017. 12. 22	4440
131	段郭富	637号东面622室	2016. 12. 23-2017. 12. 22	5400
132	肖作能	637号西面623室	2016. 2. 1-2017. 1. 31	4920
133	陈天春	637号东面624室	2016. 12. 24-2017. 12. 23	4440
134	张晶兰	637号东面625室	2016. 12. 24-2017. 12. 23	4440
135	廖战勇	637号东面626室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	5400
136	程俊杰	637号东面628室	2016. 12. 22-2017. 12. 22	4440
137	张春来	637号西面629室	2016. 2. 1-2017. 1. 31	3720
138	朱付军	637号东面632室	2017. 1. 5-2017. 12. 31	4400
139	魏之利	637号东面633室	2016. 11. 3-2017. 12. 31	4440
140	李美光	637号西面638室	2017. 1. 8-2017. 12. 31	4320
141	王永忠	637号西面639室	2017. 1. 1-2017. 12. 31	4320
142	吴玉鑫	637号东面640室	2016. 12. 13-2017. 12. 12	4440

上海宁佰投资管理有限公司

