

上海市嘉定区人民法院 公 函

(2016)沪0114执3280号

上海康吉拍卖有限公司:

本院委托贵公司拍卖的被执行人上海上力叉车科技有限公司位于上海市嘉定区马陆镇宝安公路2601号厂房,因上海市嘉定区马陆镇宝安公路2601号土地性质是集体土地,竞买人资格受限制,需经所在地政府即马陆镇人民政府同意方可取得,现该限制条件在网上报名、登记时未能予以体现并实施,故本次定于2018年5月31日的拍卖予以暂缓,请贵公司重新公告拍卖,在公告规定上述限制竞买人资格的限制条件,并在拍卖中予以落实。

此致。

二〇一八年五月二十一日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第2862号]的委托，我对上海市嘉定区人民法院受理的(2016)沪0114执3280号一案所涉标的物“上海市嘉定区马陆镇宝安公路2601号”(以下简称“估价对象”)的集体土地使用权价值及地上房屋重置价结合成新按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市嘉定区马陆镇宝安公路2601号工业房地产，权利人为■■■■■■■■■■有限公司，土地权属性质为集体建设用地使用权，取得方式为批准拨用企业用地，用途为工业，面积为37309平方米；证载房屋共5幢，类型均为工厂，用途为厂房，建筑面积合计为16884.3平方米，各幢房屋明细详见下表：

序号	房地产权证号	房屋坐落及部位	建筑面积(m ²)	房屋类型	房屋用途	房屋结构	总层数	竣工日期
1	嘉 2013041922	宝安公路2601号1幢	360.8	工厂	厂房	混合1	1	1994年
2		宝安公路2601号2幢	4712.5	工厂	厂房	混合1	2	1993年
3		宝安公路2601号3幢	30.7	工厂	厂房	混合1	1	1993年
4		宝安公路2601号4幢	1522.21	工厂	厂房	钢混	3	2005年
5		宝安公路2601号5幢	10258.09	工厂	厂房	钢混	3	2013年
合计			16884.3					

三、价值时点：2017年6月28日。

四、价值类型：本报告书提供的价值类型为集体土地使用权价值及地上房屋重置价结合成新。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：

总价：RMB 54,612,800 元

（大写为人民币伍仟肆佰陆拾壹万贰仟捌佰元整）；

其中：①集体土地使用权价值：RMB 30,503,200 元

（大写为叁仟零伍拾万零叁仟贰佰元整）；

②地上房屋重置价结合成新为：RMB 24,109,600 元

（大写为人民币贰仟肆佰壹拾万零玖仟陆佰元整）

七、特别提示

1 估价对象厂区内有较多未见证房屋，经向估价委托人确认，本次估价范围为集体土地使用权价值及证载房屋的重置价结合成新，不包括未见证房屋，各幢房屋建筑面积以《上海市房地产登记簿》上记载为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2017年9月6日