

上海市闵行区人民法院 执行裁定书

(2018)沪0112执6668号

申请执行人：华宝信托有限责任公司，住所地中国（上海）自由贸易试验区世纪大道100号59层。

被执行人：上海全方位数码科技有限公司，住所地上海市闵行区都会路1699号。

被执行人叶海洲，男，1962年7月7日出生，汉族，住上海市松江区莱亭北路99弄117号202室。

被执行人郑求珠，女，1963年2月28日出生，汉族，住福建省周宁县狮城镇商贸路4号。

被执行人叶锦洲，男，1969年8月4日出生，汉族，住福建省周宁县狮城镇洋中路11号。

被执行人叶建荣，女，1973年8月6日出生，汉族，住福建省周宁县狮城镇洋中路11号。

申请执行人华宝信托有限责任公司与被执行人上海全方位数码科技有限公司、叶海洲、郑求珠、叶锦洲、叶建荣公证债权文书纠纷一案，上海市普陀公证处于2018年7月3日作出的（2018）沪普证执字第5号执行证书，已经发生法律效力。因被执行人未履行义务，本院于2018年7月16日向被执行人上海全方位数码科技有限公司、叶海洲、郑求珠、叶锦洲、叶建荣发出执行通知书，责令其限期履行付款义务，但被执行人至今

未能履行。执行中，本院查封了被执行人上海全方位数码科技有限公司名下位于上海市闵行区都会路1699号1幢-20幢、22幢的不动产。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条、第三十四条的规定，裁定如下：

拍卖、变卖被执行人上海全方位数码科技有限公司名下位于上海市闵行区都会路1699号1幢-20幢、22幢的不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 李永新
审 判 员 王宏伟
审 判 员 俞海斌
二〇一九年九月四日
书 记 员 潘正权

本件与原件核对无异



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，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》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市闵行区都会路 1699 号 1 幢-20 幢、22 幢全幢工业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市闵行区都会路 1699 号 1 幢-20 幢、22 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

(一) 名称：估价对象所在物业名称为“全方位科技园”。

(二) 坐落：上海市闵行区都会路 1699 号。

(三) 范围：估价对象为上海市闵行区都会路 1699 号 1 幢-20 幢、22 幢房屋建筑物和闵行区颛桥镇 911 街坊 8/2 丘的土地使用权。

(四) 规模：

1、建筑物规模：上海市闵行区都会路 1699 号 1 幢-20 幢、22 幢全幢建筑面积合计为 77035.38 平方米，其中含地下建筑面积 21523.32 平方米。 2、土地规模：闵行区颛桥镇 911 街坊 8/2 丘宗地（丘）面积为 54242.4 平方米。

(五) 用途：

1、房屋用途：厂房

2、土地用途：工业

(六) 房地产权利人

上海全方位数码科技有限公司



四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2019年2月18日。

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵：本估价报告中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的估价对象建筑物所有权及相应的国有转让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的交易价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价方法

比较法、收益法。

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]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，运用比较法和收益法，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柒亿陆仟贰佰伍拾陆万元整（RMB：76256万元）。

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）	76256
	大写	柒亿陆仟贰佰伍拾陆万元整
	平均单价（元/m ² ）	9899

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



KE DONG
ASSOCIATION
科东联行

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

告使用期限至 2020 年 6 月 5 日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一九年六月六日

(本页以下空白)

