

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 2015-13320 号

“宝山区友谊路 1518 弄 2 号 1401-1404 室 ”

办公 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：夏滨 (注册号：3120130026 )

王晓明 (注册号：3120110017 )

估价报告出具日期：2015 年 12 月 21 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(2015)宝执字第 1995 号一案所涉标的物（宝山区友谊路 1518 弄 2 号 1401-1404 室）房地产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格，为案件执行提供价格参考。

估价对象：

坐落：宝山区友谊路 1518 弄 2 号 1401-1404 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权

所在小区（楼宇）名称：永景国际；

合计建筑面积：525.96 平方米；用途：办公；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2015 年 12 月 1 日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、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现状房地产市场价格为：

总价：人民币陆佰叁拾陆万肆仟元整 (RMB636.4 万元)

地上建筑面积平均单价：人民币壹万贰仟壹佰元整 (RMB12100 元/平方米)

详见下页表：

房地产坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
友谊路 1518 弄 2 号 1401 室	153.42	12100	185.6
友谊路 1518 弄 2 号 1402 室	109.56		132.6
友谊路 1518 弄 2 号 1403 室	109.56		132.6
友谊路 1518 弄 2 号 1404 室	153.42		185.6
合计	525.96		636.4

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

2015年12月21日

余晔涵

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
1 估价委托人.....	5
2 房地产估价机构.....	5
3 估价目的.....	5
4 估价对象.....	5
5 价值时点.....	9
6 价值类型.....	9
7 估价原则.....	9
8 估价依据.....	10
9 估价方法.....	11
10 估价结果.....	13
11 估价人员.....	13
12 实地查勘期.....	14
13 估价作业期.....	14
附 件.....	15
1 估价委托书复印件	
2 估价对象位置图	
3 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4 估价对象权属证明复印件	
5 专业帮助情况和相关专业意见	

6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

7 注册房地产估价师估价资格证书复印件

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

上海国城土地房地产估价有限公司

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等的规定进行分析、形成意见和结论等估价工作，撰写估价报告。

(以下空白)

## 估价假设和限制条件

### 1 一般假设

1.1 本估价报告提供的估价结果是估价对象在全部假设和限制条件下，于价值时点的正常房地产市场价格。

所谓正常房地产市场价格是指：

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。涉及的估价对象经济活动符合国家法律规定。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

1.2 本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的个别因素等估价要素与依据评估制作完成。价值时点之后，估价因素变化而带来的价格变化不包含在本次估价结果之中。

1.3 本次估价对《上海市房地产登记册摘录资料》进行了审慎检查，并以其所载相关权属、面积、用途等数据、信息为依据。本估价报告以权属资料真实性、完整性、合法性为前提，否则本公司不承担任何责任。

1.4 估价师就房屋结构、设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，未就此再进行专门的技术鉴定和征求具体的专业意见。本次估价以估价

对象房屋建筑物的施工设计符合国家或行业有关设计规范，建筑施工符合国家或行业有关施工验收规范，环境污染状况符合国家相关规范为前提。

1.5 本次评估估价对象现状房地产市场价格，估价结果已考虑其室内装修对房地产价格的影响。

1.6 因估价对象已打通并重新分隔使用，本次估价结果未包含恢复原样所需的费用。

## 2 未定事项假设

本次估价对象的估价不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 3 背离事实假设

3.1 估价对象于价值时点假定未设立法定优先受偿权利下的价值的估价时，未考虑估价对象抵押、担保或其他债权、债务等因素影响。

3.2 估价报告提供的估价结果不考虑估价对象将来可能在房地产处置过程中发生的交易税费、中介费用及其他相关费用。

3.3 估价结果未考虑未来处置风险。

## 4 不相一致假设

本次估价对象的估价不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 5 依据不足假设

本次估价对象的估价不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 6 估价报告使用限制

6.1 估价委托人与房地产权利人的关系： 第三方 。

6.2 本估价报告的估价目的是提供受理法院（宝山区人民法院）使



用，即为案件执行提供价格参考。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后作必要调整，甚至于重新估价。

6.3 估价报告使用者为估价委托人。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

6.4 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

6.5 估价机构不承担估价报告使用者以外的任何单位和个人对本估价报告的全文或部分内容提出的任何责任。

6.6 估价人员认为本估价报告的使用期限为自报告提交之日起一年。即估价目的在估价报告使用期限内实现，超过一年，需重新进行估价。

6.7 估价报告的使用，超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担。

6.8 在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但如果对估价报告使用不当的除外。

(以下空白)

## 估价结果报告

### 1 估价委托人

委 托 人：上海市高级人民法院

### 2 房地产估价机构

估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

单位地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

法定代表人：余晔涵

营业执照注册号：310229000575141

联 系 人：尤玉琴      联系电话：63830052

估价机构资质：上海市住房保障和房屋管理局颁发 一级

证书编号：沪房管估证字[2015]16号

### 3 估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为案件执行提供价格参考。

### 4 估价对象

#### 4.1 估价对象范围

本次估价对象为宝山区友谊路 1518 弄 2 号 1401-1404 室 住宅房地  
产（房屋及相应的土地使用权）。

#### 4.2 估价对象基本状况

坐落：宝山区友谊路 1518 弄 2 号 1401-1404 室；

所在小区（楼宇）名称：永景国际；



登记证明号	宝 201211019692	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注	最高额抵押 最高债权数额: 2000 元 债务发生期间: 2012 年 5 月 14 日至 2013 年 5 月 3 日 此抵押物仅担保主债权 2000 万元中 840 万元。		
房地产坐落	友谊路 1518 弄 2 号		
抵押权人	中材供应链管理有限公司		
登记证明号	宝 201211048885	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注	最高额抵押 最高债权限额: 500 万元, 债权发生期间: 2012 年 6 月 1 日至 2015 年 6 月 1 日。		

**房地产权利限制信息(1401 室):**

限制类型: 司法限制

限制人: 上海市宝山区人民法院

限制起始日期: 2015-5-8

预计失效日期: 2018-5-8

限制类型: 司法限制

限制人: 上海市浦东新区人民法院

限制起始日期: 2015-11-6

预计失效日期: 2018-11-6

**房地产权利限制信息(1402-1404 室):**

限制类型: 司法限制

限制人: 上海市宝山区人民法院

限制起始日期: 2015-5-8

预计失效日期: 2018-5-8

**4.4 土地基本状况**

#### 4.4.1 土地基本状况

估价对象为宝山区友谊路 1518 弄 2 号 1401-1404 室，宗地所在位置：南至铁通路，西至铁峰路，北至友谊路，所在宗地形状：较规则的几何形状。

估价对象土地使用年限：2010-05-05 至 2057-05-21 止；所在宗地土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

#### 4.4.2 建筑物状况

估价对象所在建筑物为地上 16 层的建筑，建筑物建筑结构为钢混，建筑物外墙面部分为玻璃幕墙，部分为涂料，配备 2 部垂直客梯，安装有中央空调，竣工于 2009 年；估价对象为 1401-1404 室，合计建筑面积 525.96 平方米，其中 1401、1404 室建筑面积均为 153.42 平方米，1402、1403 室建筑面积均为 109.56 平方米。估价对象于价值时点已打通并重新分隔使用。估价对象室内装修情况如下：地面铺设地砖为主，内墙为面砖，装修保养情况较好。

估价对象所在建筑物维护状况较好，综合成新率约为 95%。

估价对象法定用途为办公，经估价师现场查勘，估价对象的实际用途为办公，目前处于正常使用状态。

#### 4.5 区位状况

宝山区位于上海市北部，东北濒长江，东临黄浦江，南与杨浦、虹口、静安、普陀 4 区毗连，西与嘉定区交界，西北隅与江苏省太仓市为邻，横贯中部的蕴藻浜将全区分成南北两部，吴淞大桥、蕴川路大桥、江杨路大桥、沪太路大桥横跨其上，有市内最大的铁路货运站北郊站，沿江建有张华浜、军工路等集装箱码头及宝山装卸作业区，是上海重要的钢铁、港口、能源基地。

上海外环高速、绕城高速、逸仙路高架、共和新路混合高架、沪太路等一批市政道路的建成，和轨道交通 1、3、7 号线以及众多的公交线路，逐步形成一个以宝山新城为核心，向中心城和城镇发展轴辐射的轨道交通为骨干，常规公共交通为主体的立体交通网络。

估价对象所在的“永景国际”位于宝山区宝山镇，周边以办公、商业为主，周边办公聚集度较强，周围公建配套设施、生活服务设施较好；交通便捷度较好，附近有 711、宝山 2 路等公交线路经过。

## 5 价值时点

以估价师实地查勘日期为依据，确定价值时点为 2015 年 12 月 1 日。

## 6 价值类型

6.1 价值类型：本次估价的价值类型为房地产市场价格。

6.2 价值定义：在满足全部假设和限制条件下，按估价对象房地产在国有土地上以法定用途，基础设施齐全的状况下，于价值时点求得的完全产权价格。

上述估价结果是在满足本报告限制和假设条件下及现状条件下的房地产市场价格，估价对象所在土地用途：商服用地；土地使用权来源：出让；土地使用期限：2010-05-05 至 2057-05-21 止；房屋类型：办公楼。

土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

## 7 估价原则

本报告遵循房地产估价的独立客观公正原则、合法原则、价值时点

原则、替代原则、最高最佳利用原则。

#### 7.1 独立客观公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### 7.2 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 7.3 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### 7.4 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

#### 7.5 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模、档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

### 8 估价依据

#### 8.1 有关的法律、法规

8.1.1 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例

8.1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》

8.1.3 《中华人民共和国物权法》

#### 8.1.4 《上海市房地产登记条例》

#### 8.1.5 其他相关法律法规

#### 8.2 技术标准、规程、规范

8.2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

8.2.2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

#### 8.3 估价委托人提供的有关资料

《委托司法鉴定函》

#### 8.4 估价受托方依据的有关资料

8.4.1 《上海市房地产登记册摘录资料》

8.4.2 《上海统计年鉴》

8.4.3 上海市建设工程价格与指数(根据上海市建筑建材业市场管理总站发布资料整理)

8.4.4 近期本市房地产市场调查资料

8.4.5 估价人员实地勘察以及收集的相关资料

8.4.6 其他相关资料

### 9 估价方法

#### 9.1 估价思路和方法

本次估价的估价目的是评估估价对象的房地产市场价格,为估价委托人案件执行提供价格参考,根据估价委托人确定的估价目的,以及可能收集到的资料,采用适宜的估价方法进行估价。

估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和估价委托人提供的有关资料以及大量的周边市场调查,在市场调查的过程中,估



价人员发现类似估价对象类型的房地产产权交易和租赁较活跃，同时根据估价对象以及附近地区房地产市场的实际情况，估价人员认为，为使估价结果更具有科学性、准确性、客观性，且更接近市场，采用比较法和收益法 求得的估价额最符合估价对象在价值时点的房地产市场价格，故本次评估主要运用比较法 和收益法 进行估价。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

基本原理公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中 V——估价对象在价值时点的收益价值（元，元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>——估价对象未来第 i 年的净收益（元，元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>——估价对象的报酬率（%）

n——估价对象的收益期（年）

本次估价采用的收益法公式：

$$V = \frac{A_1}{Y-S} \left[ 1 - \left( \frac{1+S}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A_1 \times (1+S)^n}{Y} \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+Y} \right)^{N-n} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^n}$$

式中 V——收益价格（元，元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>1</sub>——第 1 年的净收益（元，元/m<sup>2</sup>）；

$r$ ——报酬率 (%)

$S$ ——净收益逐年变化的比率 (递增为+, 递减为-)

$N$ ——未来可获收益的总年限 (年)

$n$ ——净收益逐年变化的年限 (年)

## 9.2 估价步骤

9.2.1 运用比较法得出估价对象的比较价值

9.2.2 运用收益法得出估价对象的收益价值

9.2.3 分析采用比较法和收益法进行估价所获得的估价结果, 结合估价对象的实际情况, 考虑本次估价目的, 采用简单算术法最终确定估价对象的现状房地产市场价格。

## 10 估价结果

估价人员遵循估价原则, 按照相关的技术标准、规程和规范, 评估求得估价对象在全部假设和限制条件下的现状房地产市场价格为:

总价: 人民币陆佰叁拾陆万肆仟元整 (RMB636.4 万元)

地上建筑面积平均单价: 人民币壹万贰仟壹佰元整 (RMB12100 元/平方米)

## 11 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
夏滨	3120130026	夏滨	2015.12.21
王晓明	3120110017	王晓明	2015.12.21

## 12 实地查勘期

实地查勘期：2015 年 12 月 1 日 至 2015 年 12 月 1 日

## 13 估价作业期

估价作业期：2015 年 12 月 1 日 至 2015 年 12 月 21 日 。

(以下空白)

## 附 件

- 1 估价委托书复印件
- 2 估价对象位置图
- 3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4 估价对象权属证明复印件
- 5 专业帮助情况和相关专业意见
- 6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7 注册房地产估价师估价资格证书复印件

(以下空白)

上海市高级人民法院  
委托司法鉴定函

沪高法（2015）委房评第 3198 号

上海国城土地房地产估价有限公司：

宝山区人民法院受理的（2015）宝执字第 1995 号一案所涉标的物（上海凯纤实业有限公司名下位于上海市宝山区友谊路 1518 弄 2 号 1401-1404 室的房产）的房地产评估需求，经我院于 2015 年 11 月 16 日电脑配对确定，委托你公司办理。

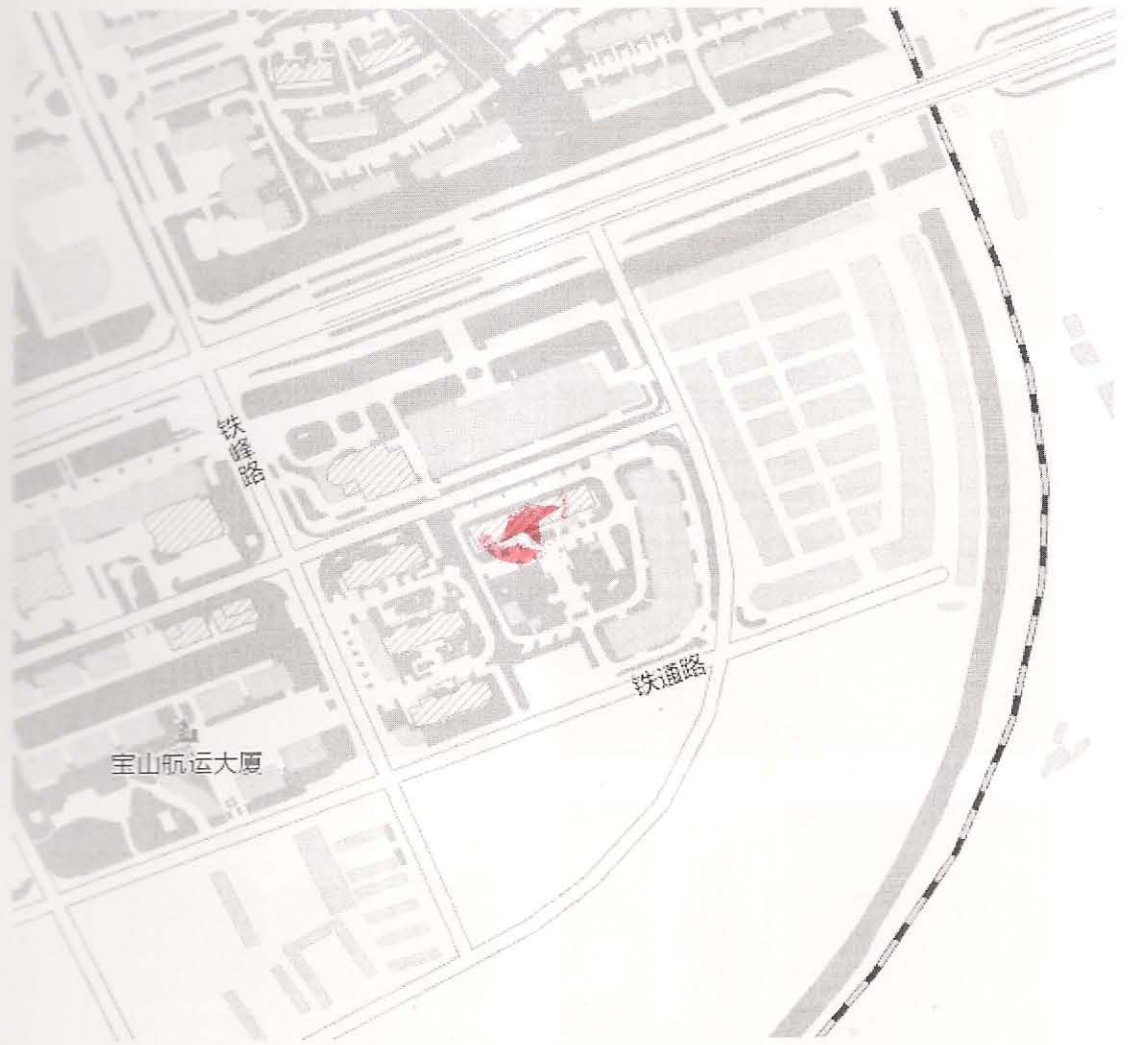
具体工作事宜请你公司与该法院立案庭金清华法官联系（电话：26078989-601093）。

特此委托。

2015 年 11 月 16 日



2 所在位置地图标示



### 3 估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象(宝山区友谊路1518弄2号1401-1404室)进行了实地查勘。实地查勘人为注册房地产估价师夏滨,查勘日期为2015年12月1日。



建筑铭牌



建筑入口



建筑外立面



周边环境



周边环境



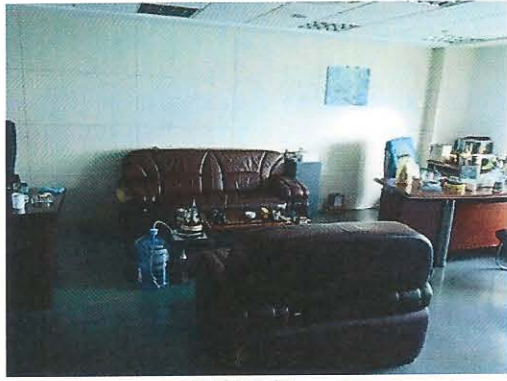
电梯厅



室内局部



室内局部



室内局部



室内局部



室内局部



室内局部



## 4 估价对象权属证明复印件

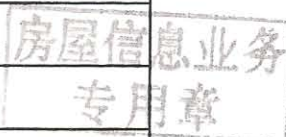
3.1

## 上海市房地产登记册摘录资料

2015-12-1

房地产坐落	友谊路1518弄2号		
幢号		部位	1401
房屋状况及产权人信息			
权利人	上海凯纤实业有限公司		
建筑面积	153.42	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
竣工日期	2009年	总层数	16
共有情况		房地产权证号	宝2010023547
备注:			
土地状况信息			
土地宗地号	宝山区宝山镇5街坊43/46丘		
使用期限	2010-05-05至2057-05-21止		
使用权取得方式	出让	土地用途	商服用地
宗地丘面积	17476.50	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
备注:			
房地产他项状况信息			
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
抵押权人	广发银行股份有限公司上海分行		
登记证明号	宝201211019692	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注:	最高额抵押 最高债权数额: 2000万元 债务发生期间: 2012年5月14日至2013年5月3日 此抵押物仅担保主债权2000万元中840万元,		
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
抵押权人	中材供应链管理有限公司		
登记证明号	宝201211048885	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注:	最高额抵押 最高债权限额: 500万元, 债权发生期间: 2012年6月1日至2015年6月1日。		
房地产权利限制信息			
限制类型	司法限制	限制人	上海市宝山区人民法院
限制起始日期	2015-5-8	预计失效日期	2018-5-8
备注:			
限制类型	司法限制	限制人	上海市浦东新区人民法院
限制起始日期	2015-11-6	预计失效日期	2018-11-6

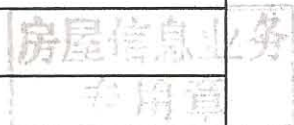
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
幢号		部位	1402
房屋状况及产权人信息			
权利人	上海凯纤实业有限公司		
建筑面积	109.56	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
竣工日期	2009年	总层数	16
共有情况		房地产权证号	宝2010023551
备注:			
土地状况信息			
土地宗地号	宝山区宝山镇5街坊43/46丘		
使用期限	2010-05-05至2057-05-21止		
使用权取得方式	出让	土地用途	商服用地
宗地丘面积	17476.50	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
备注:			
房地产他项状况信息			
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
抵押权人	广发银行股份有限公司上海分行		
登记证明号	宝201211019692	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注:	最高额抵押 最高债权数额: 2000万元 债务发生期间: 2012年5月14日至2013年5月3日 此抵押物仅担保主债权2000万元中840万元,		
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
抵押权人	中材供应链管理有限公司		
登记证明号	宝201211048885	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注:	最高额抵押 最高债权数额: 500万元, 债权发生期间: 2012年6月1日至2015年6月1日。		
房地产权利限制信息			
限制类型	司法限制	限制人	上海市宝山区人民法院
限制起始日期	2015-5-8	预计失效日期	2018-5-8
备注:			



房地产坐落	友谊路1518弄2号		
幢号		部位	1403
房屋状况及产权人信息			
权利人	上海凯纤实业有限公司		
建筑面积	109.56	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
竣工日期	2009年	总层数	16
共有情况		房地产权证号	宝2010023553
备注:			
土地状况信息			
土地宗地号	宝山区宝山镇5街坊43/46丘		
使用期限	2010-05-05至2057-05-21止		
使用权取得方式	出让	土地用途	商服用地
宗地丘面积	17476.50	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
备注:			
房地产他项状况信息			
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
抵押权人	广发银行股份有限公司上海分行		
登记证明号	宝201211019692	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注:	最高额抵押 最高债权数额: 2000万元 债务发生期间: 2012年5月14日至2013年5月3日 此抵押物仅担保主债权2000万元中840万元,		
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
抵押权人	中材供应链管理有限公司		
登记证明号	宝201211048885	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注:	最高额抵押 最高债权限额: 500万元, 债权发生期间: 2012年6月1日至2015年6月1日。		
房地产权利限制信息			
限制类型	司法限制	限制人	上海市宝山区人民法院
限制起始日期	2015-5-8	预计失效日期	2018-5-8
备注:			



房地产坐落	友谊路1518弄2号		
幢号		部位	1404
房屋状况及产权人信息			
权利人	上海凯纤实业有限公司		
建筑面积	153.42	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
竣工日期	2009年	总层数	16
共有情况		房地产权证号	宝2010023549
备注:			
土地状况信息			
土地宗地号	宝山区宝山镇5街坊43/46丘		
使用期限	2010-05-05至2057-05-21止		
使用权取得方式	出让	土地用途	商服用地
宗地丘面积	17476.50	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
备注:			
房地产他项状况信息			
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
抵押权人	广发银行股份有限公司上海分行		
登记证明号	宝201211019692	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注:	最高额抵押 最高债权数额: 2000万元 债务发生期间: 2012年5月14日至2013年5月3日 此抵押物仅担保主债权2000万元中840万元,		
房地产坐落	友谊路1518弄2号		
抵押权人	中材供应链管理有限公司		
登记证明号	宝201211048885	债权数额	元
债务履行期限	期限从至		
备注:	最高额抵押 最高债权数额: 500万元, 债权发生期间: 2012年6月1日至2015年6月1日。		
房地产权利限制信息			
限制类型	司法限制	限制人	上海市宝山区人民法院
限制起始日期	2015-5-8	预计失效日期	2018-5-8
备注:			



## 5 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本次估价提供专业帮助。



# 营业执照

注册号 310229000575141  
证照编号 29000000201409110463

名称	上海国城土地房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	青浦区外青松公路 5500 号
法定代表人	余晔涵
注册资本	人民币 300.0000 万元整
成立日期	2000 年 11 月 29 日
营业期限	2000 年 11 月 29 日至 2020 年 11 月 28 日
经营范围	房地产、土地价格评估及相关业务咨询。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

此复印件仅用于房地产估价报告



登记机关



中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：  
(执行合伙人) 余晖涵

住所：上海市青浦区外青松公路5500号

营业执照注册号：310229000575141

资质等级：一级

行政许可决定书号：沪房管估许【2015】21号

证书编号：沪房管估证字【2015】16号

有效期：2015年07月01日至2018年06月30日

此复印件仅用于房地产估价报告

行政许可机关(公章)

2015年06月02日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00062320

姓名 / Full name

夏滨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310110198108040555

注册号 / Registration No.

3120130026

执业机构 / Employer

上海国城土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-7-25

持证人签名 / Bearer's signature





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No.



姓名 / Full name

王小明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310105198112283233

注册号 / Registration No.

3120110017



执业机构 / Employer

上海国城土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-7-16

持证人签名 / Bearer's signature