

上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄
(九州世贸) 41 号 1029 室、45 号 1610 室
等 68 套办公房地产司法执行估价报告

估 价 委 托 人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师(注册号)：孙远见 (3120180025)

周旭静 (3120190002)

估价报告出具日期：二〇二〇年五月十二日

估 价 报 告 编 号：沪富估报(2020)第 0075 号

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海富申房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市松江区洞泾镇长浜路501弄（九州世贸）41号1029室、45号1610室等68套办公房地产司法拍卖估价报		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪富估报（2020）第0075号		出具报告日期	2020年05月12日	
	参与该项目的房地 产估价师姓名 及其作用	签字估价师（一）	孙远见		签字估价师（二）	周旭静
		其他估价师				
		法定代表人	龚道刚			
合作方						
委托方	上海市高级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 松江区 长浜路501弄41号1029室、45号1610室等68套				
	估价对象	土地面积		建筑面积	3217.33平方米	
		居住类				
	非居住类	办公楼				
	估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2020年03月30日				
	评估总价	36780500(元)				

上海富申房地产估价有限公司

上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄（九州世贸）
41 号 1029 室、45 号 1610 室等 68 套

办公房地产司法拍卖估价报告

估价报告编号：沪富估报(2020)第 0075 号

估价项目名称：上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄（九州世贸）41 号
1029 室、45 号 1610 室等 68 套办公房地产司法拍卖估
价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师：孙远见 注册号：3120180025

周旭静 注册号：3120190002

估价报告出具日期：二〇二〇年五月十二日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

本公司受贵院委托，根据按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市浦东新区人民法院受理的（2017）沪 0115 执 25791 号一案所涉及的标的物上海市松江区洞泾镇 501 弄 41 号 1029 室、45 号 1610 室等共计 68 套房产，土地宗地号为松江区洞泾镇 3 街坊 47/1 丘、共用面积为 193383.00 平方米、批准用途为商业用地、使用权来源为出让；权利人为李绍同，总建筑面积为 3217.33 平方米、房屋类型为办公楼、结构为钢混、总层数为 19 层、竣工日期为 2012 年的房地产。

三、价值时点：2020 年 3 月 30 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币大写叁仟陆佰柒拾捌万零伍佰元整（RMB36,780,500 元），详见估价结果汇总表。



七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

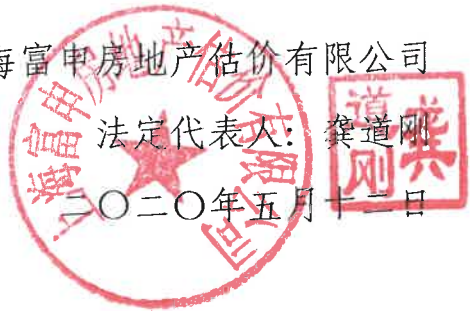
（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二〇年五月十二日起至二〇二一年五月十一日止；

（三）本报告仅供上海市浦东新区人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年五月十二日



目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	18
(六) 价值类型	18
(七) 估价原则	19
(八) 估价依据	20
(九) 估价方法	21
(十) 估价结果	25
(十一) 注册房地产估价师	27
(十二) 实地查勘期	27
(十三) 估价作业期	27
四、附 件	28
(一) 《委托司法中介机构函》	
(二) 估价对象地理位置图	
(三) 现场查勘照片（含内部状况照片、外部状况照片、周边环境照片，由注册房地产估价师孙远见实地查勘）	
(四) 长浜路 501 弄 41 号 1401 室《上海市不动产登记簿》，其余房产详见《长浜路 501 弄 41 号 1029 室、45 号 1610 室等 68 套办公房地产上海不动产登记簿》	
(五) 专业帮助情况和相关专业意见（无）	
(六) 估价所依据的其他文件资料（无）	
(七) 上海富申房地产估价有限公司营业执照	
(八) 房地产估价机构备案证书	
(九) 估价师资质证书	
(十) 鉴定人承诺书	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、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；

二、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；

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、我们依照中国住房和城乡建设部颁布的《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）撰写本估价报告，并进行分析，形成意见和结论。

五、注册房地产估价师孙远见等已于 2020 年 4 月 3 日完成了对估价对象实地查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般性假设

（一）本报告提供的市场价值为估价对象在满足全部假设限制条件下、满足本报告关于区位状况、实物状况、权益状况描述的全部内容条件下于价值时点的公开市场价值。该市场价值为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。

（二）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1、自愿交易的买卖双方；
- 2、有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- 3、估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- 4、在此期间房地产市场基本保持稳定；
- 5、不考虑特殊买家的额外出价。

（三）在评估估价对象的市场价值时，是以估价对象具有合法产权并合理持续使用为估价前提，未考虑估价对象因抵押、担保或其他债权、债务等对估价结果的影响。

（四）假设估价对象的使用、处置方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（五）估价对象的房地产权利人、土地使用权来源、土地面积、建筑面积、房屋用途等是依据《上海市不动产登记簿》记载信息为准。

（六）假设估价对象工程质量符合国家规范标准，我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于

其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象按照房地产权证登记的用途假设保持现状正常安全继续使用。

二、未定事项假设

该假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象的《上海市不动产登记簿》的各项内容均记载清晰，本次估价没有未定事项假设。

三、背离事实假设

该假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价价值时点设定为上海市高级人民法院《委托司法中介机构函》出具之日即 2020 年 3 月 30 日，完成实地查勘日期为 2020 年 4 月 3 日。价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

四、不相一致假设

该假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

无不相一致假设。

五、依据不足假设

该假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象

状况的资料以及进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

注册房地产估价师现场查勘了解，于查勘时点估价对象处于正常使用状态，同时估价对象不动产登记信息无租赁权记载，所以本次估价不考虑估价对象或存在租赁权对估价结果的影响。

六、估价报告使用限制

（一）估价报告使用者为估价委托人，或为《委托司法中介机构函》中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不能因得到报告而成为报告使用者。

（二）本估价报告和估价结果按照既定目的仅供上海市浦东新区人民法院案件执行专用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（三）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二〇年五月十二日起至二〇二一年五月十一日止。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身状况均会发生变化，对估价报告使用期限超过一年的，若估价委托人要继续使用本报告，则估价委托人应向房地产估价机构咨询相关意见，对市场变化明显的，估价机构有必要作相应调整甚至重新进行估价。

（四）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（五）若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

（六）本估价报告由估价机构负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：上海市高级人民法院

估价委托人地址：上海市徐汇区肇嘉浜路 308 号

联系人：上海市浦东新区人民法院

立案庭：崔妍法官 联系电话：021-38794518

业务庭：杨军华法官 联系电话：021-38794518

二、房地产估价机构

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

单位地址：上海市瑞金南路 438 号 3 楼

房地产估价机构备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字[2020]02 号

营业执照注册号：04000000201908120031

机构负责人：樊 芸

法定代表人：龚道刚

联系电话：021-64675743

邮 编：200032

三、估价目的

受上海市高级人民法院委托，为上海市浦东新区人民法院受理的（2017）沪0115执25791号一案所涉标的物上海市松江区洞泾镇长浜路501弄41号1029室、45号1610室等68套办公房地产进行估价，为上海市浦东新区人民法院案件执行提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为上海市松江区洞泾镇长浜路501弄41号1029室、45号1610室等共计68套房产，权利人为李绍同，土地宗地号为松江区洞泾镇3街坊47/1丘、共用面积为193383.00平方米、批准用途为商业用地、使用权来源为出让；总建筑面积为3217.33平方米、房屋类型为办公楼、结构为钢混、总层数为19层、竣工日期为2012年的房地产。地理位置如下：



（二）估价对象基本状况

名称：估价对象所在楼盘名称为九州世贸。

坐落：估价对象上海市松江区洞泾镇长浜路501弄41号、45号，楼盘位于上海市松江区长浜路北侧。

规模：估价对象总建筑面积为3217.33平方米，小区土地共用面积为193383.00平方米。

用途：房屋权证用途为办公，房屋实际用途为办公。

房屋类型：办公楼。

权属：房屋为产权房，土地使用权取得方式为出让。

（三）房地产价值的影响因素

1、区位状况

1) 位置状况

(1) 坐落：估价对象上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄 41 号、45 号，楼盘位于上海市松江区长浜路北侧。

(2) 方位、距离：位于上海市松江区洞泾镇，处于上海市外郊环间，距松江区人民政府约 8.3 公里、上海市中心人民广场 24 公里、虹桥交通枢纽约 11.9 公里、铁路上海南站约 15.7 公里、铁路上海站约 24 公里、浦东国际机场约 51.2 公里，上海市 2013 年基准地价更新成果办公用地 8 级地段。

(3) 临街（路）状况：估价对象所在的楼盘东临河道、北至九州世贸南北货批发市场、西至九州世贸南北货批发市场、南至长浜路，周边道路皆可双向通行，道路较开阔。

(4) 楼幢：估价对象所在楼宇位于 41 号、45 号。

(5) 楼层：估价对象分别位于总层数 19 层中的 8、10、11、13、14、16、17 层。

(6) 朝向：估价对象所在楼宇整体南北朝向，单数室号朝南、双数室号朝北。

(2) 办公聚集度

估价对象所在小区隶属于上海市松江区洞泾镇，处于上海市外郊环间，距松江区人民政府约 8.3 公里、上海市中心人民广场 24 公里，周边主要为工业、农业园区，办公楼宇较少，办公集聚度较低。

(3) 交通状况

1) 道路状况

估价对象所在的住宅小区东临河道、北至九州世贸南北货批发市场、西至九州世贸南北货批发市场、南至长浜路，周边道路皆可双向

通行，道路较开阔，路网主干道有松沪公路、莘砖公路、沈海高速公路等，已经形成立体交通网络。

2) 出入可利用的交通工具

估价对象附近有长浜路江川南二路站（途径松江 57 路）。距离最近的地铁 9 号线泗泾站约 3 公里。

3) 交通管制情况

周边主要道路有卡车及集卡通行，无禁行管制，出入无影响

4) 停车便捷度

经现场查勘，项目有地下停车场和地面停车位，停车较方便。

(4) 基础设施状况

所在地区属于上海市松江区洞泾镇。基础设施保证率较高，估价对象道路较开阔，地面上下班高峰期有拥堵，供电无拉电、限电措施；供水正常，大雨积水排水设施完善，所属地块道路、供电、通讯、给排水等均能满足需要。

市政基础设施情况：建设基础配套设施达到宗地红线内外达到“七通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路、天然气）一平（即场地平整）”。配套设施保证率：配套设施保证率较高。

(5) 公共服务设施

估价对象周边有松江区永悦小学、松江区洞泾学校，上海市松江四中，1.5 公里范围内有松江区洞泾镇社区卫生服务中心。

(6) 环境状况

1) 自然环境：估价对象位于上海市松江区洞泾镇，建筑物密集度一般，自然环境较好。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

2) 人文环境：估价对象附近没有特殊人文环境。

3) 景观：估价对象无特殊景观。

4) 办公聚集度：估价对象所在楼盘周边办公大厦较少，办公聚集度较低。

2、实物状况描述

(1) 土地实物状况

土地四至：所在楼盘东临河道、北至九州世贸南北货批发市场、西至九州世贸南北货批发市场、南至长浜路

土地权属性质：国有建设用地使用权

共用面积：193383.00平方米

土地用途：商业用地

土地使用权来源：出让

土地使用期限：2003年7月2日至2043年7月1日止

土地形状：近似四边形

地势：与相邻道路、土地高低状况一致，地势平坦

地形：平地

地质：上海地区松散泥砂厚达150-500米，地下水资源较为丰富，地下水位较浅，砂土液化问题较突出

土壤：褐灰黄色粉质粘土、淤泥质粘土，土壤其酸碱性质多为中偏碱性




土地开发程度：红线内外达到“七通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路、天然气）一平（即场地平整）”

土地等级：根据上海市现行基准地价，属于上海市2013年基准地价更新成果办公用地8级地段

(2) 建筑物实物状况描述

1) 建筑物基本状况：估价对象所在楼盘九州世贸规模中等，地

处松江区洞泾镇，小区由 3 幢建筑物组成 41、43、45 号由南到北排列，小区设置有地下停车场和地面停车位，物业管理水平一般，环境整洁度一般。

小区出入口	小区平面图	小区内景
		

资料来源：估价师实地查勘拍摄、百度地图

估价对象所在 41、45 号楼为办公楼，实际用途居住为多，1-4 层裙房为各类食品仓储，正常营业中；楼栋入口处设有防盗推门；配 3 部客梯，3 梯 29 户；大厦外墙使用外墙面砖及真石漆；室内标准层高，无夹层。

估价对象所在建筑物	单元出入口	内部楼道
		

资料来源：估价师实地查勘拍摄

估价对象建筑物内部平面呈矩形，单数室号朝南，双数室号朝北，走廊位于中间东西走向。现场查勘时估价对象处于正常使用状态，使用及维护保养情况一般，建筑物无破损现象。

2) 建筑结构：钢混结构

3) 装饰装修与设施设备：

项 目	内 容
外墙	真石漆、面砖
门窗	公共部位安装塑钢窗及防盗门
公共部位	楼道地面地砖，墙面涂料，顶部涂料
电梯	3 部客梯
安保系统	视频监控
智能设施	光纤接入
消防设施	消防灭火器、消火栓系统
通讯设备	有线电视、预留电话接口、宽带网络接口、移动电话无线覆盖
室内装修、 水电燃气 及其他设 施设备	室内简单装修，铺复合地板、墙面刷涂料、天花板刷白，卫生间地面地砖，墙面瓷砖到顶，有上下水设备，无燃气管道入户。

4) 建成时间、新旧程度：竣工日期为 2012 年、新旧程度为一般。

5) 建筑功能：估价对象为办公楼，用途为公寓居住。

6) 维护状况：由物业公司进行日常管理、维修、保养，房屋基础状况良好，无不均匀沉降，屋面无渗漏，墙面平整，无明显裂缝，地面平整无严重磨损，门窗无破损，开关灵活。未发现房屋大修记录，房屋基本完好。

7) 其他：防水、保温、隔热、隔声、采光、日照情况正常，围墙、绿化道路附属设施基本完善。

于价值时点，估价对象处于正常使用状态。

3、权益状况描述

估价对象权利人为李绍同

(1) 土地权益状况

权属类型：国有建设用地使用权

土地使用权来源：出让

批准用途：商业用地

土地宗地号：松江区洞泾镇 3 街坊 47/1 丘

共用面积：193383.00 平方米

土地使用期限：2003 年 7 月 2 日至 2043 年 7 月 1 日止

（2）建筑物权益状况

所有权性质：私有

总建筑面积：3217.33 平方米

房屋类型：办公楼

房屋结构：钢混

总层数：19 层

竣工日期：2012 年

建筑面积、室号、不动产编号等详见下面明细表：

序号	坐落	部位	建筑面积 (m ²)	房地产权证号
1	长浜路 501 弄 41 号	1029	45.18	松 2012012987
2	长浜路 501 弄 41 号	1106	43.92	松 2012012986
3	长浜路 501 弄 41 号	1107	44.99	松 2012012985
4	长浜路 501 弄 41 号	1109	44.99	松 2012012984
5	长浜路 501 弄 41 号	1111	44.99	松 2012013163
6	长浜路 501 弄 41 号	1115	44.99	松 2012013022
7	长浜路 501 弄 41 号	1117	44.99	松 2012013021
8	长浜路 501 弄 41 号	1118	44.99	松 2012013020
9	长浜路 501 弄 41 号	1119	44.99	松 2012013019
10	长浜路 501 弄 41 号	1120	44.99	松 2012013018
11	长浜路 501 弄 41 号	1121	44.99	松 2012013017
12	长浜路 501 弄 41 号	1125	44.99	松 2012013009
13	长浜路 501 弄 41 号	1127	44.99	松 2012013008
14	长浜路 501 弄 41 号	1129	45.18	松 2012012963
15	长浜路 501 弄 41 号	1305	44.99	松 2012012945
16	长浜路 501 弄 41 号	1307	44.99	松 2012012947
17	长浜路 501 弄 41 号	1308	44.99	松 2012013016
18	长浜路 501 弄 41 号	1309	44.99	松 2012012948

上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄（九州世贸）
41 号 1029 室、45 号 1610 室等 68 套办公房地产司法拍卖估价报告

19	长浜路 501 弄 41 号	1310	44.99	松 2012012949
20	长浜路 501 弄 41 号	1311	44.99	松 2012012950
21	长浜路 501 弄 41 号	1312	44.99	松 2012012951
22	长浜路 501 弄 41 号	1315	44.99	松 2012012952
23	长浜路 501 弄 41 号	1316	44.99	松 2012012953
24	长浜路 501 弄 41 号	1317	44.99	松 2012012954
25	长浜路 501 弄 41 号	1318	44.99	松 2012012955
26	长浜路 501 弄 41 号	1319	44.99	松 2012012956
27	长浜路 501 弄 41 号	1320	44.99	松 2012012957
28	长浜路 501 弄 41 号	1321	44.99	松 2012012958
29	长浜路 501 弄 41 号	1322	53.76	松 2012012959
30	长浜路 501 弄 41 号	1325	44.99	松 2012012960
31	长浜路 501 弄 41 号	1327	44.99	松 2012012961
32	长浜路 501 弄 41 号	1329	45.18	松 2012012962
33	长浜路 501 弄 41 号	1401	45.18	松 2012013010
34	长浜路 501 弄 41 号	1402	45.14	松 2012013011
35	长浜路 501 弄 41 号	1408	44.99	松 2012013015
36	长浜路 501 弄 41 号	829	45.18	松 2012012993
37	长浜路 501 弄 45 号	1610	45.17	松 2012013147
38	长浜路 501 弄 45 号	1612	45.17	松 2012013148
39	长浜路 501 弄 45 号	1615	45.17	松 2012013151
40	长浜路 501 弄 45 号	1616	45.17	松 2012013150
41	长浜路 501 弄 45 号	1617	45.17	松 2012013152
42	长浜路 501 弄 45 号	1618	45.17	松 2012013153
43	长浜路 501 弄 45 号	1619	45.17	松 2012013154
44	长浜路 501 弄 45 号	1620	45.17	松 2012013155
45	长浜路 501 弄 45 号	1621	45.17	松 2012013156
46	长浜路 501 弄 45 号	1622	45.17	松 2012013157
47	长浜路 501 弄 45 号	1625	45.17	松 2012013158
48	长浜路 501 弄 45 号	1626	54.13	松 2012013159
49	长浜路 501 弄 45 号	1627	45.17	松 2012013160
50	长浜路 501 弄 45 号	1701	85.49	松 2012013162
51	长浜路 501 弄 45 号	1702	85.49	松 2012012982
52	长浜路 501 弄 45 号	1705	45.17	松 2012012981
53	长浜路 501 弄 45 号	1706	45.17	松 2012012977
54	长浜路 501 弄 45 号	1707	45.17	松 2012013023
55	长浜路 501 弄 45 号	1708	44.14	松 2012012979
56	长浜路 501 弄 45 号	1709	45.17	松 2012012978
57	长浜路 501 弄 45 号	1711	45.17	松 2012012983
58	长浜路 501 弄 45 号	1715	45.17	松 2012012976
59	长浜路 501 弄 45 号	1716	45.17	松 2012012975
60	长浜路 501 弄 45 号	1717	45.17	松 2012012972
61	长浜路 501 弄 45 号	1719	45.17	松 2012012971
62	长浜路 501 弄 45 号	1720	45.17	松 2012012970



63	长浜路 501 弄 45 号	1721	45.17	松 2012012969
64	长浜路 501 弄 45 号	1722	45.17	松 2012012968
65	长浜路 501 弄 45 号	1725	45.17	松 2012012967
66	长浜路 501 弄 45 号	1726	54.13	松 2012012966
67	长浜路 501 弄 45 号	1727	45.17	松 2012012965
68	长浜路 501 弄 45 号	1729	91.09	松 2012012964
合计			3217.33	

（3）房地产抵押权登记状况

根据《上海市不动产登记簿》记载，截止价值时点，估价对象有设定抵押权，信息如下：

房地产坐落：松江区洞泾镇长浜路 501 弄 41 号 829 室等；幢号：501 弄 41 号；部位：1029；抵押权人：上海京慧诚国际贸易有限公司；登记证明号：松 201417024329；受理日期：2014-8-6；核准日期：2014-8-7；备注：最高债权限额 54694600 元，债权发生期间 2014-1-1 至 2015-7-31。

房地产坐落：松江区洞泾镇长浜路 501 弄 41 号 829 室等；幢号：501 弄 41 号；部位：1029；抵押权人：上海刚泰黄金饰品有限公司；登记证明号：松 201417029436；债权数额：20000000 元；债务履行期限：从 2014-9-24 至 2015-9-23；受理日期：2014-9-24；核准日期：2014-9-26。

（4）权利限制登记状况

根据《上海市不动产登记簿》记载，截止价值时点，估价对象权利有设定限制登记，信息如下：

房地产坐落：松江区洞泾镇长浜路 501 弄 41 号 508 室等 131 套；幢号：501 弄 41 号；部位：1029；限制类型：司法限制；限制文件编号：201425902012；限制方式：正式查封；登记证明号：松 201417037150；限制人：浙江省苍南县人民法院；限制原因：（2014）温苍龙执民字第 1233-1 号；限制日期：2014-12-3；预计结束日期：

2019-12-1; 受理日期: 2014-12-3; 登记信息: 2016-9-13 续封, 原
限制失效日期 2016-12-2。

房地产坐落: 松江区洞泾镇长浜路 501 弄 41 号 1029 室等; 幢号:
501 弄 41 号; 部位: 1029; 限制类型: 司法限制; 限制文件编号:
201725945651; 限制方式: 轮候查封; 登记证明号: 沪(2017)松字
不动产证明第 17045221 号; 限制人: 浦东新区法院; 限制原因: (2017)
沪 0115 执 25791 号; 限制日期: 2017-11-27; 预计结束日期:
2020-11-26; 受理日期: 2017-11-27。

(5) 房屋租赁登记状况

根据《上海市不动产登记簿》记载, 截止价值时点, 估价对象未
设房屋租赁登记信息, 根据估价师现场查勘估价对象处于正常使用状
态, 当事人未提供租约合同, 故本次评估不考虑租约限制状况。

(6) 除上述权利外, 截止价值时点未发现典当权、地役权、用
益物权、担保物权等他项权利, 同时也未发现租赁或占用、拖欠税费
等情况。

五、价值时点

《委托司法中介机构函》未明确价值时点, 根据委托方案执行的
需要, 价值时点设定为《委托司法中介机构函》出具之日, 即 2020
年 3 月 30 日。

六、价值类型

(一) 价值类型: 房地产市场价格。

(二) 价值内涵: 界定估价对象为上海市松江区洞泾镇 501 弄
41 号 1029 室、45 号 1610 室等共计 68 套房产, 权利人为李绍同, 土

地宗地号为松江区洞泾镇 3 街坊 47/1 丘、共用面积为 193383.00 平方米、总面积（分摊）未记载、批准用途为商业用地、使用权来源为出让，总建筑面积为 3217.33 平方米、类型为办公楼、结构为钢混、总层数为 19 层、竣工日期为 2012 年的房地产，在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价格。

七、估价原则

（一）遵循独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

（二）遵循合法原则

房地产价格实质上是房地产权益的价格，只有在房地产合法占有、合法使用、合法处分时，其权益才受法律保护。因此，房地产估价必须以估价对象的占有、使用、收益、处分符合国家及地方的有关法律、法规为前提。

（三）遵循最高最佳利用原则

房地产的开发利用必须是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。因此，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。

（四）遵循替代原则

同等条件下类似房地产在同一供求区域中的正常租售价格应互相影响并趋于接近。因此，房地产估价正是基于经济学的最一般原理而得出的客观结论。

（五）遵循价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，同一宗地房地产在不同时点会有不同的价格。房地产估价实际上是假定市场情况停止在某一时点而求取其价格。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日起施行，2007 年 8 月 30 日修改）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日修改）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国合同法》（1999 年 10 月 1 日起施行）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 7、《不动产登记暂行条例》（2015 年 3 月起施行）；
- 8、《不动产登记暂行条例实施细则》（2016 年 1 月 1 日起施行）；
- 9、国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；
- 10、其他有关法律、法规和政策；

（二）估价采用的技术规程及依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 3、《上海市 2013 年基准地价更新成果》；

（三）委托方及相关单位提供的有关资料；

- 1、《委托司法中介机构函》[沪高法（2020）委房评第 421 号]；
- 2、《上海市不动产登记簿》；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象基本情况资料；
- 2、上海市房地产市场租售价格调查及有关信息。

九、估价方法

（一）估价方法选用

房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用必要的估价程序，广泛开展调查研究和深入现场仔细勘查，从而确定采用合适的估价方法。

1、不适合采用的方法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法往往是估算房地产或单一建筑物（土地）成本的一种比较直观的方法，不能反映目前市场变化和市场供需关系，其评估结果往往滞后于市场变化，评估价格偏低。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后

的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为存量房，不存在后续开发的必要或可能，故不适用该方法。

2、适合采用的方法

估价对象为同一楼盘内的不同房屋，适合采用标准价调整法进行估价。运用标准价调整法进行房地产估价时，应首先确定估价范围，对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使用同一组内的房地产具有相似性，再在每组内设定标准房屋并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房屋价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格。

此次估价中在选择标准房屋后，对评估标准房屋价值比较合适的估价方法有比较法和收益法。

估价对象同区域类似物业市场成交活跃，交易实例容易收集，可比实例可比性较强，故适合采用比较法进行估价。

估价对象具有获取收益的能力，故收益法测算价格通常能客观反映物业的收益性高低。

（二）估价方法定义

标准价调整法是对估价范围内所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性。在每组内选定或设定标准房屋并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房屋价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

比较法是选取一定数量的比较实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

（三）估价测算简要说明

本次估价首先根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，逐一进行估价方法适用性的分析，通过分析，选择比较法、收益法进行估价。其次对所选用的估价方法的测算结果进行校核及比较分析，找出差异的原因及分析差异的合理性，根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据可靠程度等情况，选用加权算术平均方法得出综合测算结果。

1、比较法

比较法的基本步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）→求取比较价值。

比较法的基本公式为：

比准价格=可比实例的交易价格×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。

其中房地产状况调整系数是由区位状况、实物状况、权益状况三类修正系数加权平均取得。

2、收益法

收益法的基本步骤为：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算空置损失→估算有效毛收入→估算运营费用→估算净收益→选用适当的报酬率或资本化率→选用适宜的计算公式求出收益价值。

根据估价对象的特点，本次估价采用的收益法公式是收益期为有限年的公式，其基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

其中：V—收益价值（元/平方米）

A_i —期间收益（元/平方米）

A—在 t 年后期间收益不再变化时的期间收益数值

Y—估价对象未来各期的报酬率（%）

t—收益期中期间收益有变化的期数（年）

n—总收益期（年）

上述公式中难以预测未来的期间收益，而能预测未来期间收益相当于当前期间收益的变化率（即相对价值变动），例如：增长率为 Δ ，即 $A_i = A_1 (1 + \Delta)$ 。

上述公式中的未来 t 年房地产的净收益呈一定比率增加，则可变换上述公式为：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{a(1+g)^t}{Y(1+Y)^t} \times \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

其中：V—收益价值（元/平方米）

a—为未来第一年净收益（元/平方米）

Y—估价对象未来各期的报酬率（%）

g—为净收益逐年递增的比率（%）

t—收益期中期间收益有变化的期数（年）

n—总收益期（年）

3、对所选用的估价方法的测算结果进行校核及比较分析，找出差异的原因及分析差异的合理性，根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据可靠程度等情况，选用加权算术平均方法得出综合测算结果。

4、根据估价对象的特点，本次估价采用比较法、收益法求取标

准房屋的房地产市场价格，确定影响其他非标准房屋房地产价值的比较因素，采用有关标准或者统计分析等方法，确定各因素的调整系数或者调整值，其基本计算公式如下：

$$\text{估价对象价值} = \text{标准房屋价值} \times (1 + \text{因素调整系数 } 1) \times (1 + \text{因素调整系数 } 2) \times \dots \times (1 + \text{因素调整系数 } n)$$

十、估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币大写叁仟陆佰柒拾捌万零伍佰元整（RMB: 36,780,500 元）（具体不动产权证号下价值详见《估价结果汇总表》）。

估价结果汇总表

序号	坐落	部位	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	长浜路 501 弄 41 号	1029	45.18	51.17	11325
2	长浜路 501 弄 41 号	1106	43.92	47.99	10927
3	长浜路 501 弄 41 号	1107	44.99	51.21	11383
4	长浜路 501 弄 41 号	1109	44.99	51.21	11383
5	长浜路 501 弄 41 号	1111	44.99	51.21	11383
6	长浜路 501 弄 41 号	1115	44.99	51.21	11383
7	长浜路 501 弄 41 号	1117	44.99	51.21	11383
8	长浜路 501 弄 41 号	1118	44.99	49.16	10927
9	长浜路 501 弄 41 号	1119	44.99	51.21	11383
10	长浜路 501 弄 41 号	1120	44.99	49.16	10927
11	长浜路 501 弄 41 号	1121	44.99	51.21	11383
12	长浜路 501 弄 41 号	1125	44.99	51.21	11383
13	长浜路 501 弄 41 号	1127	44.99	51.21	11383
14	长浜路 501 弄 41 号	1129	45.18	51.43	11383
15	长浜路 501 弄 41 号	1305	44.99	51.73	11498
16	长浜路 501 弄 41 号	1307	44.99	51.73	11498
17	长浜路 501 弄 41 号	1308	44.99	49.66	11038
18	长浜路 501 弄 41 号	1309	44.99	51.73	11498
19	长浜路 501 弄 41 号	1310	44.99	49.66	11038
20	长浜路 501 弄 41 号	1311	44.99	51.73	11498
21	长浜路 501 弄 41 号	1312	44.99	49.66	11038
22	长浜路 501 弄 41 号	1315	44.99	51.73	11498
23	长浜路 501 弄 41 号	1316	44.99	49.66	11038
24	长浜路 501 弄 41 号	1317	44.99	51.73	11498

上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄（九州世贸）
41 号 1029 室、45 号 1610 室等 68 套办公房地产司法拍卖估价报告

25	长浜路 501 弄 41 号	1318	44.99	49.66	11038
26	长浜路 501 弄 41 号	1319	44.99	51.73	11498
27	长浜路 501 弄 41 号	1320	44.99	49.66	11038
28	长浜路 501 弄 41 号	1321	44.99	51.73	11498
29	长浜路 501 弄 41 号	1322	53.76	59.04	10983
30	长浜路 501 弄 41 号	1325	44.99	51.73	11498
31	长浜路 501 弄 41 号	1327	44.99	51.73	11498
32	长浜路 501 弄 41 号	1329	45.18	51.95	11498
33	长浜路 501 弄 41 号	1401	45.18	52.21	11556
34	长浜路 501 弄 41 号	1402	45.14	50.08	11094
35	长浜路 501 弄 41 号	1408	44.99	49.91	11094
36	长浜路 501 弄 41 号	829	45.18	50.64	11209
37	长浜路 501 弄 45 号	1610	45.17	51.11	11316
38	长浜路 501 弄 45 号	1612	45.17	51.11	11316
39	长浜路 501 弄 45 号	1615	45.17	53.24	11787
40	长浜路 501 弄 45 号	1616	45.17	51.11	11316
41	长浜路 501 弄 45 号	1617	45.17	53.24	11787
42	长浜路 501 弄 45 号	1618	45.17	51.11	11316
43	长浜路 501 弄 45 号	1619	45.17	53.24	11787
44	长浜路 501 弄 45 号	1620	45.17	51.11	11316
45	长浜路 501 弄 45 号	1621	45.17	53.24	11787
46	长浜路 501 弄 45 号	1622	45.17	51.11	11316
47	长浜路 501 弄 45 号	1625	45.17	53.24	11787
48	长浜路 501 弄 45 号	1626	54.13	60.94	11259
49	长浜路 501 弄 45 号	1627	45.17	53.24	11787
50	长浜路 501 弄 45 号	1701	85.49	99.24	11608
51	长浜路 501 弄 45 号	1702	85.49	95.27	11144
52	长浜路 501 弄 45 号	1705	45.17	53.5	11845
53	长浜路 501 弄 45 号	1706	45.17	51.36	11371
54	长浜路 501 弄 45 号	1707	45.17	53.5	11845
55	长浜路 501 弄 45 号	1708	44.14	50.19	11371
56	长浜路 501 弄 45 号	1709	45.17	53.5	11845
57	长浜路 501 弄 45 号	1711	45.17	53.5	11845
58	长浜路 501 弄 45 号	1715	45.17	53.5	11845
59	长浜路 501 弄 45 号	1716	45.17	51.36	11371
60	长浜路 501 弄 45 号	1717	45.17	53.5	11845
61	长浜路 501 弄 45 号	1719	45.17	53.5	11845
62	长浜路 501 弄 45 号	1720	45.17	51.36	11371
63	长浜路 501 弄 45 号	1721	45.17	53.5	11845
64	长浜路 501 弄 45 号	1722	45.17	51.36	11371
65	长浜路 501 弄 45 号	1725	45.17	53.5	11845
66	长浜路 501 弄 45 号	1726	54.13	61.24	11314
67	长浜路 501 弄 45 号	1727	45.17	53.5	11845
68	长浜路 501 弄 45 号	1729	91.09	105.74	11608



合计		3217.33	3678.05	11432
----	--	---------	---------	-------

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙远见	3120180025	<u>孙远见</u>	2020年5月12日
周旭静	3120190002	<u>周旭静</u>	2020年5月12日

十二、实地查勘期

完成实地查勘之日为二〇二〇年四月三日。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理委托之日起至估价报告出具之日止，二〇二〇年三月二日至二〇二〇年五月十二日。

上海富申房地产估价有限公司
二〇二〇年五月十二日



附 件

- 一、《委托司法中介机构函》
- 二、估价对象地理位置图
- 三、现场查勘照片（含内部状况照片、外部状况照片、周边环境照片，由注册房地产估价师孙远见实地查勘）
- 四、长浜路 501 弄 41 号 1401 室《上海市不动产登记簿》，其余房产详见《长浜路 501 弄 41 号 1029 室、45 号 1610 室等 68 套办公房地产上海不动产登记簿》
- 五、专业帮助情况和相关专业意见（无）
- 六、估价所依据的其他文件资料（无）
- 七、上海富申房地产估价有限公司营业执照
- 八、房地产估价机构备案证书
- 九、估价师资质证书
- 十、鉴定人承诺书

上海市松江区洞泾镇长浜路501弄
(九州世贸) 41号1029室、45号1610室等68
套办公房地产司法拍卖估价
沪富估报(2020)第0075号

附

件

上海富申房地产估价有限公司

上海市高级人民法院

委托司法中介机构函

沪高法（2020）委房评第 421 号

上海富申房地产估价有限公司：

浦东新区人民法院受理的（2017）沪 0115 执 25791 号一案
所涉标的物（上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄 41 号 1029、1106、
1107、1109、1111、1115、1117、1118、1119、1120、1121、1125、
1127、1129、1305、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1315、
1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1325、1327、1329、
1401、1402、1408、829 室和上海市松江区洞泾镇长浜路 501 弄
45 号 1610、1612、1615、1616、1617、1618、1619、1620、1621、
1622、1625、1626、1627、1701、1702、1705、1706、1707、1708、
1709、1711、1715、1716、1717、1719、1720、1721、1722、1725、
1726、1727、1729 室）的房地产评估需求，经我院于 2020 年 3
月 30 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崔妍法官联系（电

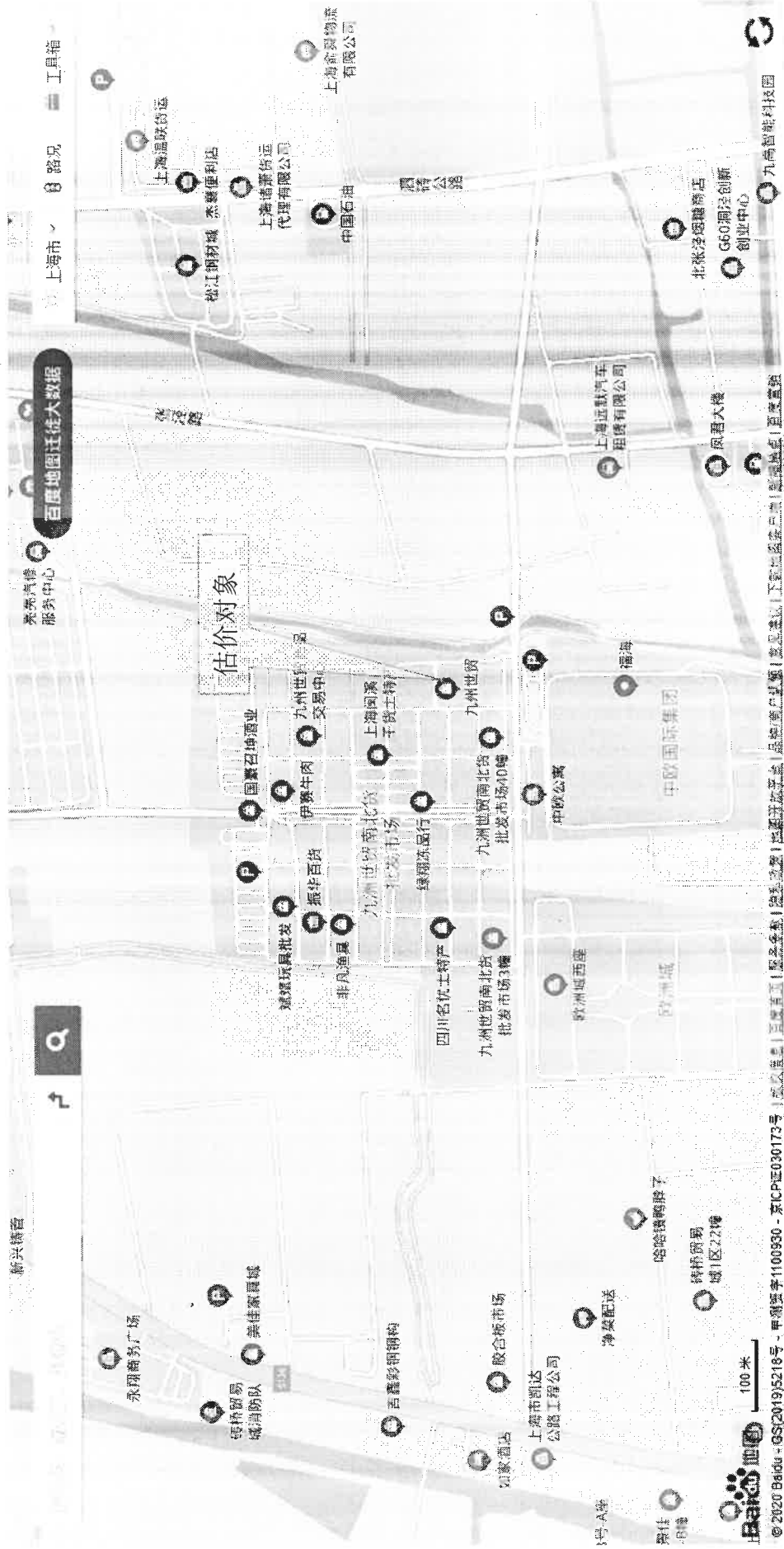


话：38794518-08083)。

特此委托。



估价对象位置区域图



© 2020 Baidu - GS(2019)5218号 - 甲测资字1100930 - 京ICP证030173号 | 数据源自: 高德地图、百度地图、天地图、谷歌地球、卫星影像、街景影像、实景三维、倾斜摄影、激光雷达、北斗导航、自动驾驶、车联网、物联网、云计算、大数据、人工智能、区块链、5G、VR/AR、元宇宙、Web3.0、元宇宙、Web3.0、元宇宙、Web3.0

估价对象照片资料1



楼盘入口

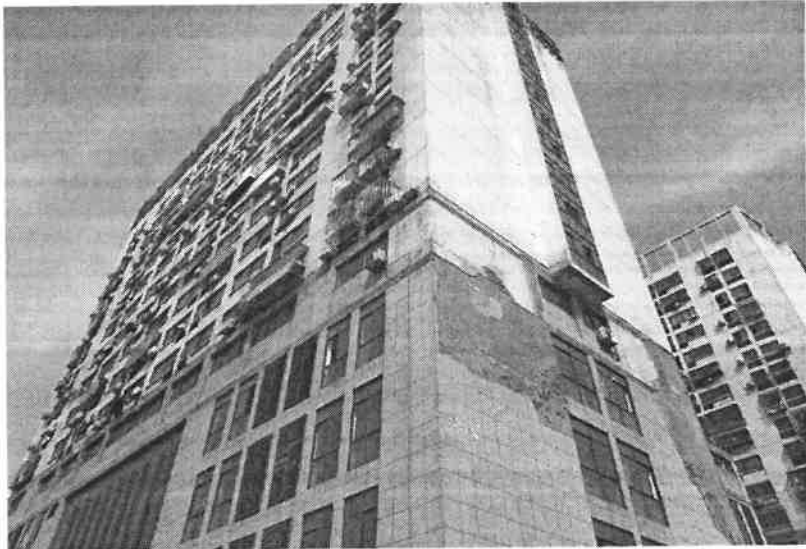


周边道路

估价对象照片资料2

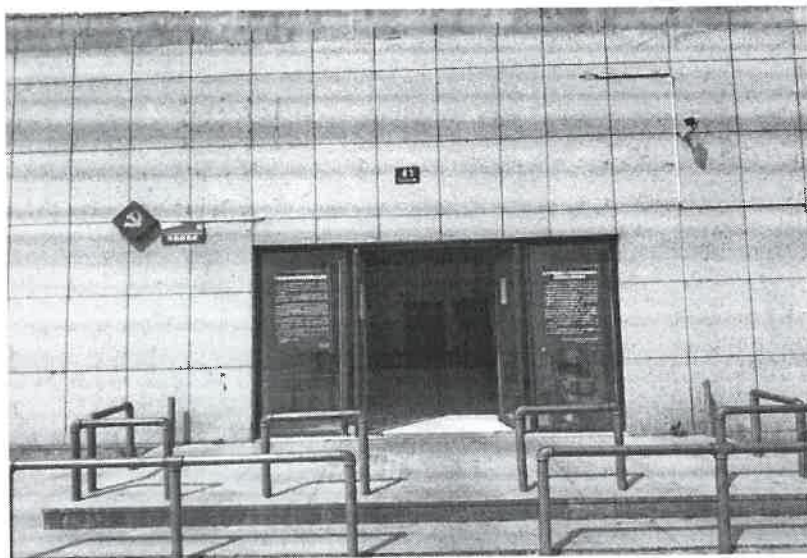


外立面



外立面

估价对象照片资料3

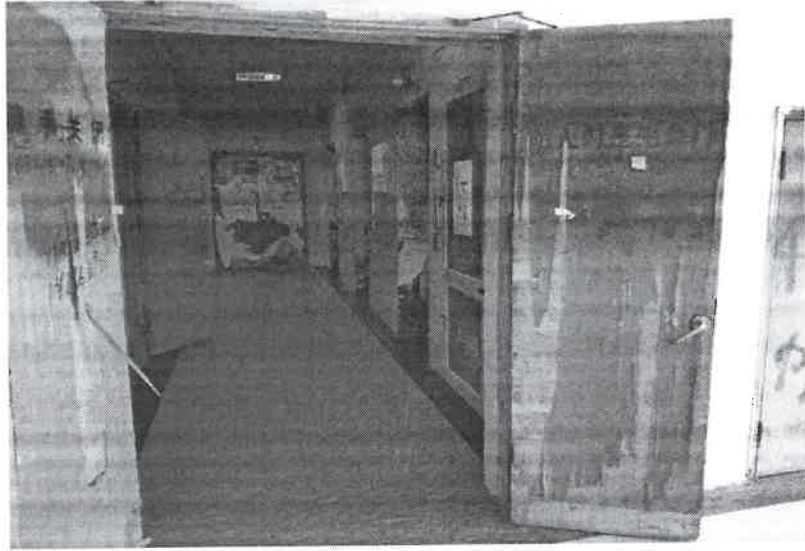


41号入口



45号入口

估价对象照片资料4



室内情况（电梯厅）



室内情况（公共走廊）

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

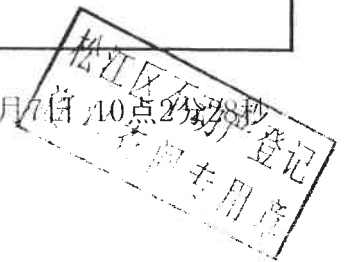
房屋状况及产权人信息

No:202000698753

房屋坐落	松江区洞泾镇长浜路501弄41号1401室		
幢号	501弄41号	部位	1401
建筑面积	45.18	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2012年
房屋用途	办公	总层数	19
权利人	李绍同		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2012013010		
受理日期	2012-8-5	核准日期	2012-8-6
备注			

经办人: 吴炜沁

打印日期: 2020年4月7日 10点24分28秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

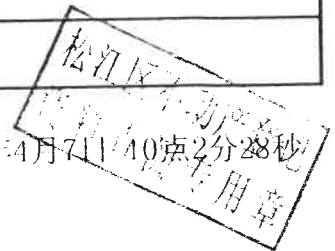
土地状况信息

No:202000698754

土地坐落	松江区洞泾镇长浜路501弄41号1401室		
土地宗地号	松江区洞泾镇3街坊47/1丘		
使用期限	2003-7-2至2043-7-1止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	商业用地
宗地(丘)面积	193383.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	李绍同		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2012013010		
受理日期	2012-8-5	核准日期	2012-8-6
备注			

经办人: 吴炜沁

打印日期: 2020年4月7日 14:40:28



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

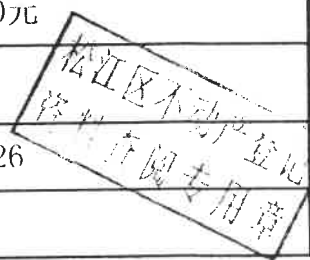
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房地产抵押状况信息

No:202000698756

房地产坐落	松江区洞泾镇长浜路501弄41号829室等		
幢号	501弄41号	部位	1401
抵押权人	上海京慧诚国际贸易有限公司		
登记证明号	松201417024329	债权数额	
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2014-8-6	核准日期	2014-8-7
备注	最高债权限额: 54694600元 债权发生期间: 2014-01-01至2015-07-31		

房地产坐落	松江区洞泾镇长浜路501弄41号829室等		
幢号	501弄41号	部位	1401
抵押权人	上海刚泰黄金饰品有限公司		
登记证明号	松201417029436	债权数额	20000000元
债务履行期限	期限从2014-9-24至2015-9-23		
受理日期	2014-9-24	核准日期	2014-9-26
备注			



经办人: 吴炜沁

打印日期: 2020年4月7日 10点2分28秒

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

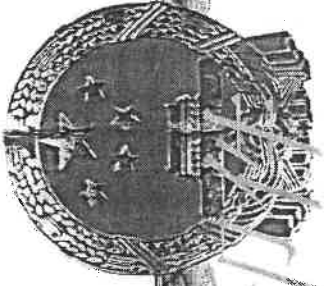
房地产权利限制状况信息

No:202000698758

房地产坐落	松江区洞泾镇长浜路501弄41号508室等131套		
幢号	501弄41号	部位	1401
限制类型	司法限制	限制文件编号	201425902012
限制方式	正式查封	登记证明号	松201417037150
限制人	浙江省苍南县人民法院		
限制原因	(2014)温苍龙执民字第1233-1号。		
限制起始日期	2014-12-3	预计结束日期	2019-12-1
受理日期	2014-12-3		
备注			
注记信息	2016-09-13续封, 原限制失效日期[2016-12-02]		
房地产坐落	松江区洞泾镇长浜路501弄41号1029室等		
幢号	501弄41号	部位	1401
限制类型	司法限制	限制文件编号	201725945651
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2017)松字不动产证明第17045221号
限制人	浦东新区法院		
限制原因	(2017)沪0115执25791号。		
限制起始日期	2017-11-27	预计结束日期	2020-11-26
受理日期	2017-11-27		
备注			

经办人: 吴炜沁

打印日期: 2020年4月7日 10点2分28秒



复印件

统一社会信用代码

91310104773296421D

证照编号: 0400000201908120031

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 上海富申房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 龚道刚

经营范围 房地产评估及价格咨询、房地产咨询(除经纪)。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

注册资本 人民币200,0000万元整

成立日期 2005年04月06日

营业期限 2005年04月06日至 不约定期限

住所 上海市徐汇区肇嘉浜路268号5楼



登记机关

2019年08月12日

复印件

复印件

复印件

复印件

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称：上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 龚道刚

住所：上海市徐汇区肇嘉浜路268号5楼

统一社会信用代码：91310104773296421D

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2020】02号

有效期限：2020年3月1日至2023年2月28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.00156442

姓名 / Full name

孙远见

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310113198903151915

注册号 / Registration No.

3120180025

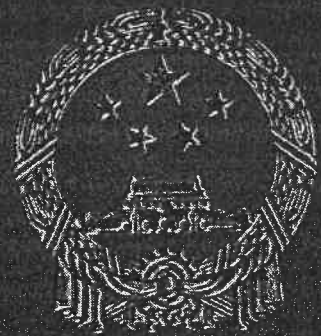
执业机构 / Employer

上海富申房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00172524



姓名 / Name
王静

性别 / Sex
女

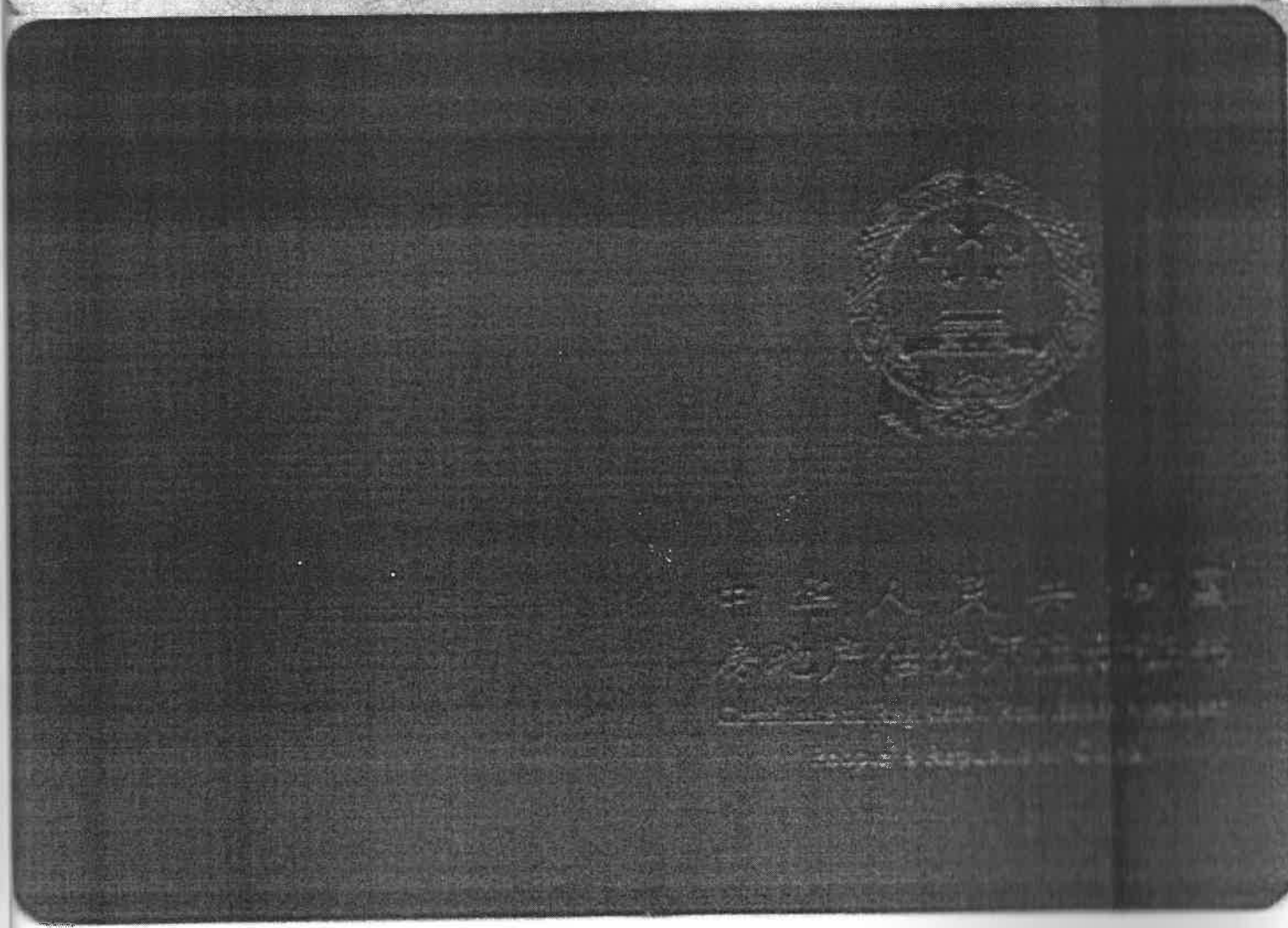
身份证号码 / ID No.
310103197511070027

注册号 / Register No.
3120190002

执业机构 / Employer
上海富申房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature



鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，依照国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人和其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、勤勉尽责，遵守相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；

七、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；

八、本人郑重承诺，已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

承诺人：(签名)

孙远见

鉴定机构：(盖章)



2020年5月1日