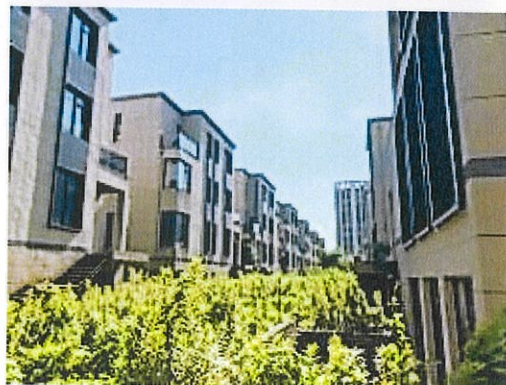
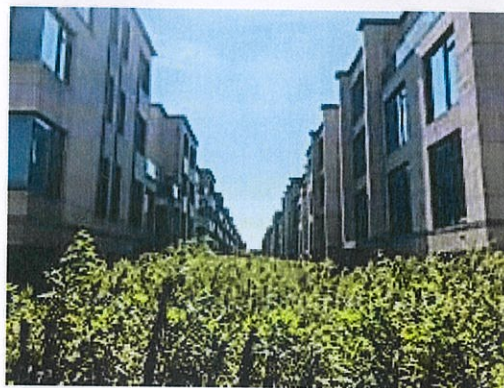
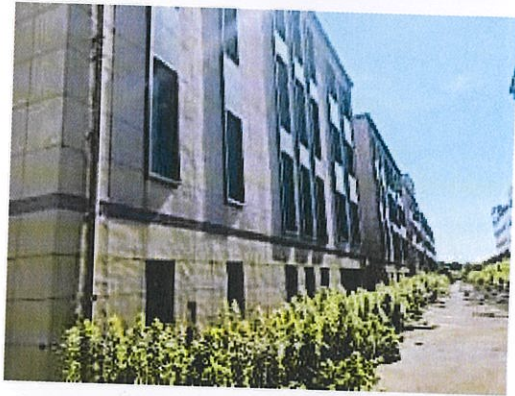




### 3 估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象（金山区朱泾镇0017街坊112/1丘）进行了实地查勘。实地查勘人为注册房地产估价师王弘，查勘日期为2019年7月30日。





# 上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地金字(2010)第 008723 号



登记日：2010年6月13日

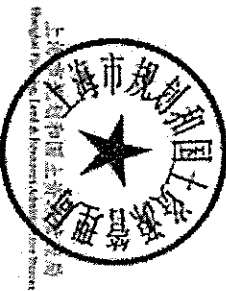
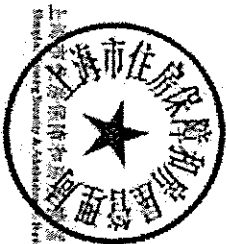
张

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产权登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审查，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other apparatuses based in this further registration application after due examination and verification.

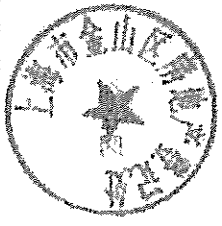
This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



张

权利人		上海中工业实业发展有限公司	
房屋坐落		张行镇0917街坊112/1丘	
权属性质		国有建设用地使用权	
使用权取得方式		出让	
用途		工业用地	
宗地号		金山区张行镇112街坊112/1丘	
宗地(丘)面积		658649	
使用权面积		658649.0	
其中			
其中	用途		
其中	面积		
使用期限		2008年02月28日至 2033年02月27日	

房屋状况		幢号	以下空白
幢号或部位			
建筑面积			
建筑类型			
用途			
总层数			
竣工日期			

房产单位: 金山区房管中心  
 房产登记号:   
 面积单位: 平方米

中华人民共和国

建设用地规划许可证

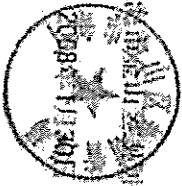
编号

沪金地(2008)10030130E0014

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 上海市金山区规划管理局

日期



用地单位	上海市T32区全华信息技术有限公司
用地项目名称	年产5500万件零部件/年汽车冲压件工程(二期)项目
用地位置	金山T32区浦南公路北侧
用地性质	工业用地
用地面积	65949.9平方米
建设规模	42500平方米

附具资料清单  
 1. (复印件)《上海市金山区工业企业有限公司年产300万件零件/年(汽车零部件)项目建设工程规划许可证》(金山区(2008)第010号)一份  
 2. 建设用地规划许可证附图一份。

遵守事项

- 一、本证是城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求后法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



建设工程规划许可证

附件1

## 建筑工程项目表 (存根)

建设单位: 上海市工业区企业发展有限公司

建设地址: 金山区金山工业区

建筑工程项目: 专业化工业服务平台(总部经济)建设项目

建筑明细见附页

围墙	长度	1052.5	高度	2.4
		m		m
拆除建筑物	面积		结构	
		m <sup>2</sup>		
备注	<p>其中(地下均为半地下室):</p> <p>24、71、100车间接下建筑面积为266.23+858.6平方米。</p> <p>24车间接、54车间接、84车间接、44车间接、64车间接、94车间接下建筑面积为286.25+1717.2平方米。</p> <p>118车间接、154车间接、190车间接、68车间接、72车间接、76车间接、80车间接、134车间接、218车间接、74车间接、178车间接、78车间接、70车间接下建筑面积为163.44+132124.72平方米。</p> <p>224车间接、274车间接、304车间接、244车间接、324车间接、284车间接下建筑面积为171.54+8=1029.24平方米。</p> <p>234车间接、274车间接、314车间接、254车间接、294车间接下建筑面积为171.54+8=857.7平方米。</p> <p>334车间接、354车间接、344车间接、364车间接下建筑面积为101.59+4+728.34平方米。</p> <p>378车间接、398车间接、418车间接、438车间接、384车间接、428车间接、404车间接、444车间接下建筑面积为163.44+8=1307.52平方米。</p> <p>1#办公楼下建筑面积为1667.86平方米。</p> <p>454车间接、494车间接、534车间接、474车间接、514车间接下建筑面积为181.59+6=907.95平方米。</p> <p>464车间接、504车间接、544车间接、484车间接、524车间接下建筑面积为181.59+4+728.34平方米。</p> <p>544车间接、584车间接、624车间接、564车间接、604车间接下建筑面积为163.44+7=1144.08平方米。</p> <p>554车间接、594车间接、634车间接、574车间接、614车间接下建筑面积为163.44+7=1144.08平方米。</p> <p>124车间接、164车间接、204车间接、714车间接、754车间接、794车间接、144车间接、694车间接、734车间接下建筑面积为163.44+12=1961.28平方米。</p>			

建筑物名称	结构	层数	高度 (m)	栋数	面积 (m²)
✓ 2#车间、7#车间、10#车间	框架	4	14.3	3	2892
✓ 3#车间、5#车间、8#车间	框架	4	14.3	3	2892
✓ 4#车间、6#车间、9#车间	框架	4	14.3	3	2892
✓ 11#车间、15#车间、19#车间	框架	4	14.3	3	1782
✓ 68#车间、72#车间、76#车间	框架	4	14.3	3	1782
✓ 80#车间、13#车间、21#车间	框架	4	14.3	3	1782
74#车间、17#车间、78#车间、70#车间	框架	4	14.3	4	2376
22#车间、26#车间、30#车间	框架	4	14.3	3	1832.85
✓ 24#车间、32#车间、28#车间	框架	4	14.3	3	1832.85
23#车间、27#车间、31#车间	框架	4	14.3	3	1795.62
✓ 25#车间、29#车间	框架	4	14.3	2	1197.08
33#车间、35#车间、34#车间、36#车间	框架	4	14.3	4	2589.24
37#车间、39#车间、41#车间、43#车间	框架	4	14.3	4	2364.2
38#车间、42#车间、40#车间、44#车间	框架	4	14.3	4	2364.2
1#办公楼	框剪	10	39.9	1	8893.07
45#车间、49#车间、53#车间	框架	4	14.3	3	1941.93
47#车间、51#车间	框架	4	14.3	2	1294.62
46#车间、50#车间、48#车间、52#车间	框架	4	14.3	4	2589.24
54#车间、58#车间、62#车间、66#车间	框架	4	14.3	4	2364.2
56#车间、64#车间、60#车间	框架	4	14.3	3	1773.15
55#车间、59#车间、63#车间、67#车间	框架	4	14.3	4	2358.04
57#车间、65#车间、61#车间	框架	4	14.3	3	1768.53
垃圾收集房	砌体	1	2.8	1	22.22
12#车间、16#车间、20#车间、71#车间	框架	4	14.3	4	2358.04
75#车间、79#车间、14#车间、69#车间	框架	4	14.3	4	2358.04

23256.4

31.5

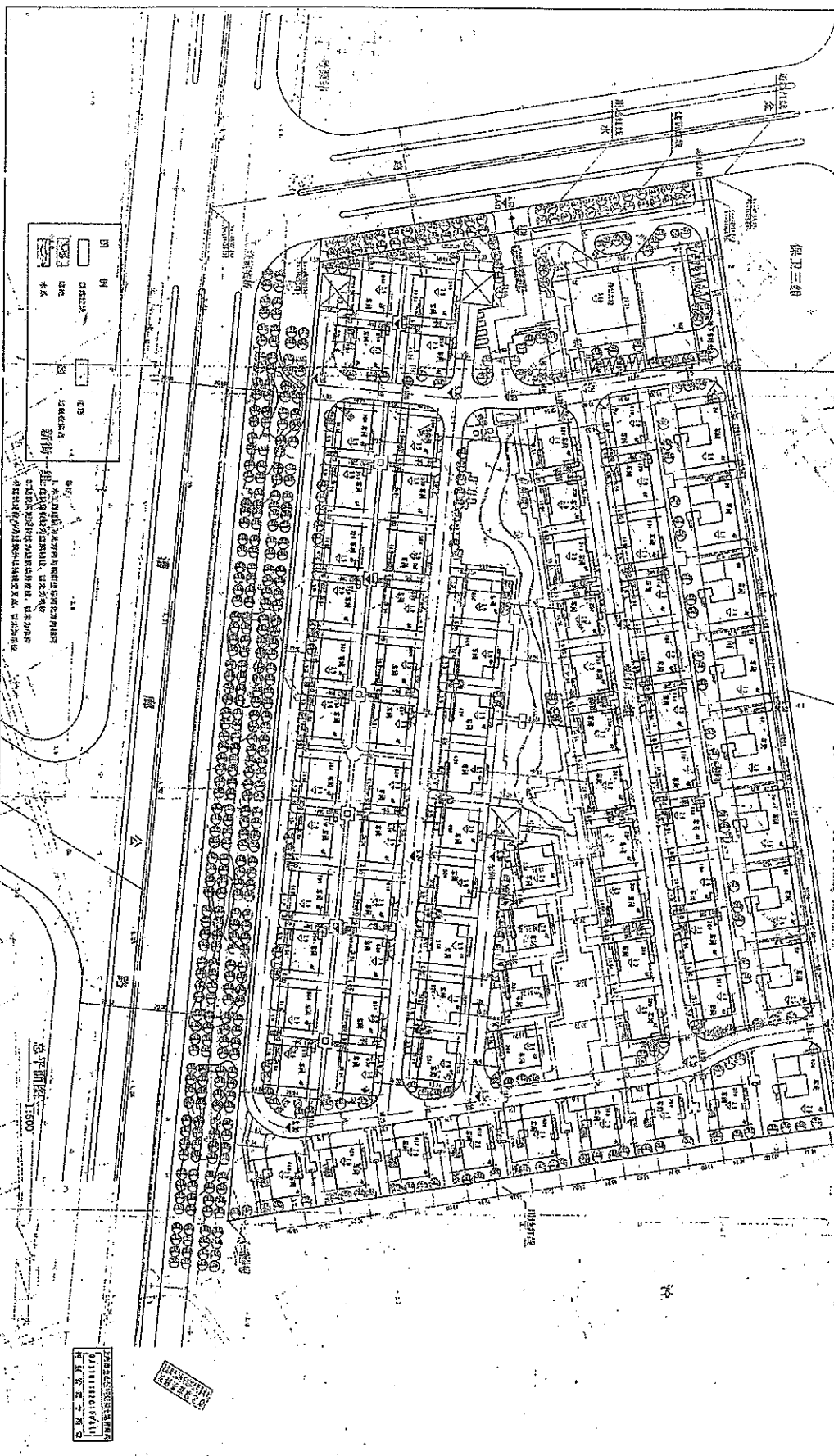
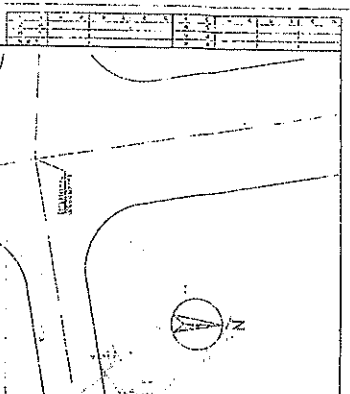
67.

71  
75

79

60453.16





□	01	道路
□	02	围墙
□	03	绿化
□	04	水池
□	05	新建

1. 建筑红线内所有构筑物  
 2. 建筑红线外所有构筑物  
 3. 建筑红线外所有构筑物  
 4. 建筑红线外所有构筑物

名称	数量	单位	备注
总建筑面积	1500	平方米	
地上建筑面积	1200	平方米	
地下建筑面积	300	平方米	
容积率	1.5		
绿化率	20%		
停车位	10	个	

1:1500  
 1990.10.10

上海同济城市规划设计研究院  
 TONGJI URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE  
 100082 上海市四平路1239号  
 TEL: 86-21-65930888 FAX: 86-21-65930889  
 WWW.TUPDI.COM

上海同济城市规划设计研究院  
 TONGJI URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE  
 100082 上海市四平路1239号  
 TEL: 86-21-65930888 FAX: 86-21-65930889  
 WWW.TUPDI.COM

总平面图

名称	数量	单位	备注
总建筑面积	1500	平方米	
地上建筑面积	1200	平方米	
地下建筑面积	300	平方米	
容积率	1.5		
绿化率	20%		
停车位	10	个	



# 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、建设工程抵押、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。

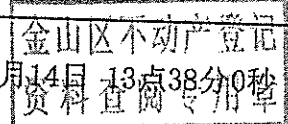
## 房屋状况及产权人信息

No:201900384083

房屋坐落	朱行镇0017街坊112/1丘		
幢号		部位	999
建筑面积	0.00	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型		房屋结构	
所有权来源	买卖	竣工日期	
房屋用途		总层数	
权利人	上海市工业区企业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	金2010008723		
受理日期	2010-6-10	核准日期	2010-6-13
备注			

经办人: 邵磊

打印日期: 2019年2月14日



13点38分0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、建设工程抵押、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。

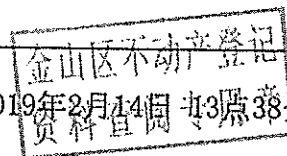
## 土地状况信息

No:201900384084

土地坐落	朱行镇0017街坊112/1丘		
土地宗地号	金山区朱行镇17街坊112/1丘		
使用期限	2008-2-28至2058-2-27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	工业用地
宗地(丘)面积	65849.00	使用权面积	65848.98
独用面积		分摊面积	
权利人	上海市工业区企业发展有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	金2010008723		
受理日期	2010-6-10	核准日期	2010-6-13
备注			

经办人: 邵磊

打印日期: 2019年2月14日 星期三 13:38:00



# 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、建设工程抵押、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。

## 预告登记状况信息 (房屋建设工程抵押信息)

No:201900384086

房地产坐落	上海市金山工业区金水路66弄1、3-17、19-33、35-44、51-55、61、63-75、77-88、91-100号		
幢号		部位	999
抵押权人	中国信达资产管理股份有限公司上海市分公司		
登记证明号	金201318009510	债权数额	250250000元
债务履行期限	期限从2013-6-17至2015-6-16		
受理日期	2013-6-26	核准日期	2013-7-1
备注	房地产价值按照施工总承包合同及土地出让金、建设工程施工补充协议书为准。原证上地址为: 朱行镇0017街坊112/1丘		

房地产坐落	上海市金山工业区金水路66弄1、3-17、19-33、35-44、51-55、61、63-75、77-88、91-100号		
幢号		部位	999
抵押权人	中国信达资产管理股份有限公司上海市分公司		
登记证明号	金201318010276	债权数额	65000000元
债务履行期限	期限从2013-7-5至2015-7-4		
受理日期	2013-7-9	核准日期	2013-7-11
备注	房地产价值按照施工总承包合同及土地出让金、建设工程施工补充协议书为准。原证上地址为: 朱行镇0017街坊112/1丘		

资料查阅专用章

经办人: 邵磊

打印日期: 2019年2月14日 13点38分0秒

## 上海市不动产登记簿

特别告知:

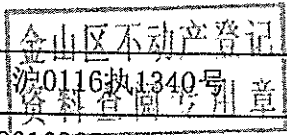
1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、建设工程抵押、权利限制4类登记簿信息。

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: 201900384092

房地产坐落	上海市金山工业区金水路66弄1号、3-9号、10-17号、19-33、35-44号、51-55号、61号、63-75号、77-88号、91-100号		
幢号		部位	999
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2016)沪0116执97号
限制方式	轮候查封	登记证明号	金201618005288
限制人	上海市金山区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2016-3-25	预计结束日期	2019-3-25
受理日期	2016-3-25		
备注	上海市金山工业区金水路66弄1号、3-9号、10-17号、19-33、35-44号、51-55号、61号、63-75号、77-88号、91-100号		
房地产坐落	上海市金山工业区金水路66弄1号、3-9、10-17、19-33、35-44、51-55、61、63-75、77-88、91、91-100		
幢号		部位	999
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2016)沪0116执1340号
限制方式	轮候查封	登记证明号	金201618010965
限制人	上海市金山区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2016-6-1	预计结束日期	2019-6-1
受理日期	2016-6-1		
备注			
房地产坐落	上海市金山工业区金水路66弄1号全幢		
幢号		部位	999
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2016)沪0116民初2053号
限制方式	轮候查封	登记证明号	金201618019551
限制人	上海市金山区人民法院		



限制原因			
限制起始日期	2016-9-9	预计结束日期	2019-9-9
受理日期	2016-9-9		
备注	查封上海市金山工业区金水路66弄1号等 (详见附页) 此查封为预查封		
房地产坐落	上海市金山工业区金水路66弄1号等 (详见附页)		
幢号		部位	999
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2016)沪0116执3986号
限制方式	预查封	登记证明号	沪(2016)金字不动产证明第18005618号
限制人	上海市金山区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2016-12-5	预计结束日期	2019-12-5
受理日期	2016-12-5		
备注	此预查封为轮候查封 上海市金山工业区金水路66弄1号等 (详见附页)		
房地产坐落	上海市金山工业区金水路66弄1号等 (详见附页)		
幢号		部位	999
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2016)沪02民初622号 登记
限制方式	预查封	登记证明号	沪(2016)金字不动产证明第章18006066号
限制人	上海市第二中级人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2016-12-8	预计结束日期	2019-12-8
受理日期	2016-12-8		
备注	上海市金山工业区金水路66弄1号等 (详见附页) 此预查封为轮候查封		
房地产坐落	上海市金山工业区金水路66弄1号等 (详见附页)		
幢号		部位	999
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2018)沪01民初979号
限制方式	预查封	登记证明号	沪(2018)金字不动产证明第18006437号
限制人	上海市第一中级人民法院		
限制原因			

限制起始日期	2018-6-1	预计结束日期	2021-6-1
受理日期	2018-6-1		
备注	此预查封为轮候查封 上海市金山工业区金水路66弄1号等 (详见附页)		金山区不动产登记

经办人: 邵磊

打印日期: 2019年2月14日 13点38分0秒