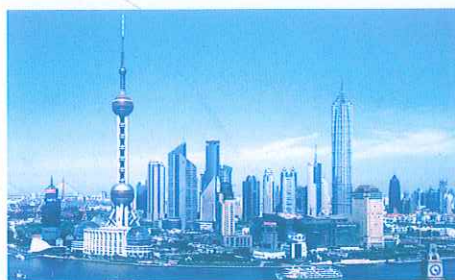


上海市普陀区金沙江路 1628 弄 5 号 1001 室办公楼

房地产估价报告

申房地估（2021）第 08-00121 号



上海申房房地产估价有限公司

2021 年 12 月 14 日

国家建设部房地产价格评估机构一级资质
上海市房地产价格评估机构 A 级资质
上海市房屋拆迁评估机构资质

REPORT

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	上海申房房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市普陀区金沙江路1628弄5号1001室办公楼企业各种经济活动涉及的房地产估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	申房地估(2021)第08-00121号		出具报告日期	2021年12月14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)	王蓉		签字估价师(二)	朱石敏
		其他估价师				
		法定代表人	朱石敏			
合作方						
委托方	江苏华盛天龙光电设备股份有限公司					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 普陀区 金沙江路1628弄5号1001室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	334.71平方米	
	居住类					
	非居住类	办公楼				
	估价目的	估价服务	企业各种经济活动涉及的估价			
估价 结果	价值时点	2021年12月13日				
	评估总价	10042000(元)				
	评估单价	30002(元/平方米)				



房地产估价报告

估价报告编号	申房地估（2021）第 08-00121 号
估价项目名称	上海市普陀区金沙江路 1628 弄 5 号 1001 室办公楼 企业各种经济活动涉及的房地产估价
估价委托人	江苏华盛天龙光电设备股份有限公司
房地产估价机构	上海申房房地产估价有限公司
注册房地产估价师	王 蓉 注册号：3120040152 朱石敏 注册号：3119930020
估价报告出具日期	2021 年 12 月 14 日

致估价委托人函

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司：

承蒙贵方委托，我公司按照《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》、《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》等国家有关房地产估价的规范及规定，对委托估价对象的房地产价格进行了评估。现致函如下：

估价目的：评估估价对象的市场价格，为估价委托人用于企业经济活动涉及的作价抵债提供参考。

估价对象：估价对象所处楼盘名称：“绿洲中环中心”。估价对象坐落及估价范围：上海市普陀区金沙江路 1628 弄 5 号 1001 室的房屋所有权及其相应的国有建设用地使用权。建筑面积：334.71M²，其房屋类型：办公楼。土地用途：商办用地。

价值时点：2021 年 12 月 13 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象在满足本报告所述的估价假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价格为人民币：

总价：壹仟零肆万贰仟元整(RMB: 1004.20 万元)；

折合单价：30002 元/M²。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法
		测算结果	总价(万元)
	单价(元/M ²)	31060	28944
评估价值	总价(万元)	1004.20	
	单价(元/M ²)	30002	



特别提示:

1、本估价为企业各种经济活动涉及的房地产估价,报告仅供估价委托人用于企业经济活动涉及的作价抵债提供参考;不作其他任何用途,其他单位和个人不得使用本报告。

2、报告使用者应当认真阅读估价报告全文,特别是报告中的“估价假设和限制条件”“价值类型”。

上海申房房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人 (签章)

致函日期: 2021年12月14日。



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 估价假设	2
(二) 估价报告使用限制	3
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、附件	11
(一) 估价委托书复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象实地查勘照片	
(四) 估价对象的权属证明复印件	
(五) 没有专业帮助的情况说明	
(六) 估价所依据的其他文件资料	
(七) 房地产估价机构的营业执照和估价资质证书复印件	
(八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、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的和准确的，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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

(四)注册房地产估价师是按照房地产估价标准《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》、《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》等的有关规定进行估价工作，撰写估价报告；

(五)本次参加估价的注册房地产估价师王蓉和朱石敏承诺，绝不违反估价职业道德、不做超出自己专业胜任能力的估价，估价时做到勤勉尽责。

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设

1、一般假设

本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料均由估价委托人提供。估价师对这些资料进行了检查并无怀疑理由。本次估价假设其提供的资料合法、真实、正确和完整，且以估价对象产权清晰、可在公开市场上自由转让为前提。

估价师在实地查勘时对估价对象房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患和环境污染情况。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的前提下假设其是安全的。

本报告设定的估价目的是评估估价对象的市场价格，为估价委托人用于企业经济活动涉及的作价抵债提供参考。根据《房地产估价基本术语标准》，房地产市场价格是指估价对象经适当营销后，由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。

2、未定事项假设

未定事项假设，应说明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《上海市房地产权证》记载土地面积为宗地（丘）面积，无应分摊的土地面积记载。估价时假设估价对象能够按建筑面积合法分摊相应的用地面积，并保证房屋建筑面积与占用范围应分摊土地面积权利一致。

估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象现状实际容积率为准。

3、背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不存在不一致事项，也没有不同的权属证明，估价对象无名称或地址不一致等情况。故本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料。故本次估价无依据不足假设。

（二）估价报告使用限制

1、本报告设定的估价目的是评估估价对象的市场价格，为估价委托人用于企业经济活动涉及的作价抵债提供参考。报告不适用于其他估价目的的任何用途。

2、本报告的使用期限自估价报告出具之日起计算为一年，在此期间若估价对象的市场价格变化较大时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本报告中的估价结果，是对估价对象于价值时点房地产市场价格正常与公允的反映，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供求关系变化、市场结构转变、其他不可抗力因素以及强制处分、快速变现等特殊交易方式对房地产市场价格带来的负面影响。

4、本次估价是依据估价对象在价值时点的现状条件下进行的，且以该现状条件在估价报告的使用期限内无重大变化为前提。

5、报告应完整合理使用，附件也是报告的重要部分，对仅使用报告中的部分内容而导致的纠纷和损失，本机构和估价师不承担法律责任。报告使用者还应关注报告给予的风险提示。

6、报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现明显误差时，请报告使用人及时联系本机构予以澄清或更正，不得恶意使用。

7、未经本估价机构许可，估价委托人不得随意将报告的全部或部分内容向无关的其他人提供或公开，也不得以任何形式公开发表。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

姓名：江苏华盛天龙光电设备股份有限公司。

住所：江苏省金坛经济开发区华城路 318 号。

法定代表人：张良。

（二）房地产估价机构

名称：上海申房房地产估价有限公司。

住所：上海市静安区武定路 1135 弄 1 号 704、705 室。

统一社会信用代码：91310106132265078D。

法定代表人姓名：朱石敏。

资质等级：建设部一级。

资质证书编号：沪建房估证字（2019）24 号。

联系人：王蓉。联系电话：62325761。

（三）估价目的

评估估价对象的市场价格，为估价委托人用于企业经济活动涉及的作价抵债提供参考。

（四）估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象财产范围为上海市普陀区金沙江路 1628 弄 5 号 1001 室办公楼的房屋所有权及其相应的国有建设用地使用权。

2、估价对象基本状况

（1）房地产基本状况

估价对象所在楼盘为“绿洲中环中心”，坐落于上海市普陀区金沙江路 1628 弄 5 号 1001 室，其房屋建筑面积：334.71M²。权利人：上海杰姆斯电子材料有限公司。权属证明编号：《上海市房地产权证：沪房地普字（2008）第 018008 号》。

估价对象土地权利性质（使用权来源）：转让，土地用途：商办；其房屋类型：办公楼，房屋用途：办公，房屋所有权为权利人单独所有，估价对象不存在产权共有情况。

经了解，至价值时点，估价对象不存在被他人占用、拖欠税费情况、司法查封等形式限制权利情况，不存在土地和房屋使用管制和其他特殊情况。

（2）土地基本状况

估价对象所处楼盘四至范围：东至真北路、南至金沙江路、西至真光路、北至河道，土地形状较规则，呈四边形。地号：普陀区长征镇 426 街坊 1/1 丘。宗地（丘）面积：47707.00 平方米。土地使用期限：2005 年 1 月 14 日至 2055 年 1 月 13 日止。土地开发程度达到“七通一平”熟地条件。规划用途：商办用地。根据上海市 2020 年基准地价更新成果划分标准，该区域属上海市基准地价办公四级地段。

（3）建筑物基本状况

“绿洲中环中心”主要有数幢高层、小高层商办建筑组成，规模较大，空间布局合理，绿化率尚可，环境较好。外墙及门窗：外墙部分为玻璃幕外墙面、部分为石材，窗为铝合金窗。大堂地面铺设地砖，内墙为大理石墙砖，吊顶。建筑结构：钢筋混凝土结构。设施设备：建筑物内给水、排水、通讯、电器等设备配置齐全，配备独立卫生间，性能良好。建筑面积：334.71 平方米。配备四部电梯，每层十三户。层高：标准层高。估价对象内部装修：地面为地砖，墙面涂料，吊顶，装修较好。通风、采光、日照情况良好。竣工日期：2008 年，新旧程度：八成新。建筑功能：办公建筑。估价对象建筑物基础稳固，维护和完损程度为良好。

（4）区位状况

位置：估价对象所在楼盘“绿洲中环中心”地处普陀区真北路、金沙江路交叉之西北一侧，城市中外环线之间，位于“近铁城市广场”的西侧，“金寰大厦”的东北侧，属于普陀区长征镇板块区域。估价对象所在楼栋幢号为 5 号，位于小区中间位置，其总层数为 13 层，所在层为 10 层。

楼盘周围有“绿洲湖畔花园”、“象源丽都社区”等众多成熟住宅楼盘，有“近铁城市广场”、“金寰大厦”、“圣诺亚大厦”等成熟办公楼盘。毗邻“祥和公园”、“金逸影城”、“顺风大酒店”等，餐饮、娱乐、学校、银行等各类生活配套设施齐全。

交通状况：估价对象区域内有金沙江路、真北路等城市交通主干道；临近轨

道交通十三号线真北路站，另有公交线路 158、216、750、807、827、846 路等线路经过；楼盘所临的道路为双行道，属于正常交通管制范围。

基础设施：区域基础设施条件达到“七通一平”（通路、通电、通水、排雨水、排污水、通讯、通燃气及场地平整）。

供水：区域境内供水由市政水厂供给，区域给水网络以辐射状为主，用水保证率较高。

排水：区域排水以雨污分流方式，污水通过污水处理厂进行生化处理，排污管道分区铺设，自成系统，并建有排渍泵站。

供电：区域内电源来自市政供电管网，供电保证率较高。

燃气：区域内燃气与市政燃气管网相联，供气保证率较高。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通。

周围环境：估价对象附近自然环境较好，人文环境较好，无特殊景观。无异常空气、噪声污染，环境质量较好。

（五）价值时点

依据估价目的和估价委托人要求，确定以估价委托书签订日期 2021 年 12 月 13 日为价值时点。

（六）价值类型

1、本报告所评估的估价对象价值名称是：房地产市场价格。

2、本报告所评估的估价对象价值内涵是：

(1) 按照《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》、《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》规定，房地产市场价格是指估价对象经适当营销后，由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。

(2) 本次估价不考虑估价对象于价值时点存在或可能存在的债权债务对估价结果产生的影响。

(3) 本次估价是依据估价对象在价值时点的现状条件下进行的。

(4) 本估价结果是指估价对象（上海市普陀区金沙江路 1628 弄 5 号 1001 室的房屋所有权及其相应的国有建设用地使用权）在满足本报告所述的估价假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价格，其房屋建筑面积：334.71M²。土地开发程度达到“七通一平”熟地条件。

（七）估价原则

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定，房地产的市场价格评估应遵循下列原则：

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。

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。

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。

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正常价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状态包括最佳的用途、规模和档次，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，并应符合《房地产估价规范》规定的其他相关规定。

（八）估价依据

1、估价所依据的有关法律、法规和政策

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国民法典》；

《中华人民共和国资产评估法》；

《城市房屋租赁管理办法》；

《上海市城市房地产管理办法》；

《中华人民共和国契税暂行条例》；

《上海市房地产转让办法》；

其他相关的法律法规文件。

2、房地产估价标准

《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》；

《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》。

3、估价委托人提供的有关资料

估价委托书；

权属资料复印件；
估价委托人提供的其他有关资料。

4、本机构及注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

《上海建设工程造价信息》

近期本市房地产市场调查资料；

实地查勘及收集的相关资料。

（九）估价方法

1、估价方法的选用及所选用的估价方法名称

根据《房地产估价规范》规定，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在的房地产市场状况等客观条件、对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

房地产估价通常使用的方法主要有比较法，收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产估价。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，也宜选用成本法进行估价。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法进行估价。

根据本次估价目的、市场资料和估价对象本身并结合区域房地产市场的特点，具体的估价方法选用如下：（1）相关市场上与估价对象同类的办公房地产有较多的交易案例，适合选用比较法进行估价；（2）经调查发现相关市场上与估价对象同类的办公房地产有租金等经济收入，也适合选用收益法进行估价。（3）估价对象是单套办公楼，不宜假定为可独立开发建设项目进行重新开发建设，也不具有再开发潜力，不宜选用成本法和假设开发法进行估价。

因此，本次估价决定采用比较法和收益法二种方法进行估价。

2、所选用的估价方法定义

（1）所谓比较法：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。

（2）所谓收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率

将其折现到价值时点后累加，以此计算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3、估价测算的简要内容

(1) 选用比较法测算估价对象的比较价值

具体步骤如为：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

比较法的计算公式：

$$P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

式中：

P——估价对象房地产价格；

n——选取的可比实例个数；

X_i——第 i 个可比实例的价格；

a_i、b_i、c_i——第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的调整系数。

(2) 选用收益法测算估价对象的收益价值

具体步骤如为：①选译具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

收益法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t A_i / (1+Y_i)^i + V_t / (1+Y_t)^t$$

式中：

V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

(3) 对二种估价方法的测算结果进行分析比较，综合确定最终的评估价值。

(十) 估价结果

经评估，估价对象上海市普陀区金沙江路 1628 弄 5 号 1001 室办公楼房地产在满足本报告所述的估价假设和限制条件下于价值时点 2021 年 12 月 13 日的房

地产市场价格为人民币：

总价：壹仟零肆万贰仟元整 (RMB: 1004.20 万元)；

折合单价：30002 元/M²。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(万元)	1039.60	968.80
	单价(元/M ²)	31060	28944
评估价值	总价(万元)	1004.20	
	单价(元/M ²)	30002	

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 蓉	3120040152		2021年12月14日
朱石敏	3119930020		2021年12月14日

(十二) 实地查勘期

2021年12月13日至2021年12月13日。

(十三) 估价作业期

2021年12月13日至2021年12月14日。

四、附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘照片
- (四) 估价对象的权属证明复印件
- (五) 没有专业帮助的情况说明
- (六) 估价所依据的其他文件资料
- (七) 房地产估价机构的营业执照和估价资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件(一): 估价委托书复印件

房地产估价业务委托协议

本协议确认江苏华盛天龙光电设备股份有限公司(以下简称委托方)委托上海中房房地产估价有限公司(以下简称估价方)办理房地产估价业务,现将有关事项约定如下:

一、估价范围、目的及价值时点

1. 估价范围: 上海市普陀区金沙江路1628弄5号1001室;
2. 估价目的: 评估估价对象的市场价格,为估价委托人用于企业经济活动涉及的作价提供依据。
3. 价值时点: 2021年12月13日。

二、双方的责任和义务:

委托方的责任和义务

1. 委托方应对其所提供的资料承担全部责任;
2. 委托方应提供估价所需的全部文件及资料并为估价方派出的估价人员提供必要的工作条件及做好配合工作;
3. 委托方应根据估价人员要求,对委托房地产的有关情况作由说明;
4. 委托方应按本协议约定及时足额支付估价费用。

估价方的责任和义务

1. 估价方应根据国家有关法律、法规和房地产估价规范,按照本协议约定对委托房地产进行估价,并出具估价报告;
2. 估价方应对估价过程中涉及的委托方商业秘密予以保密;
3. 估价方在估价过程中如发现委托方提供的资料有重大缺陷,应及时将情况反馈给委托方;
4. 估价方应在全部资料齐全后,于 个工作日内完成估价业务。

三、估价报告的使用范围和责任:

1. 估价方向委托方出具估价报告一式叁份;
2. 估价报告的使用范围仅限于本协议约定的估价目的;使用不当的责任与估价方无关。

四、估价收费及支付方式

本次估价收费为人民币叁万元整,估价报告提交时一次付清。

- 五、本协议一式叁份,委托方执壹份,估价方执壹份,经双方签字盖章后生效;未尽事宜,由双方另行协商。

委托方(盖章): 江苏华盛天龙光电设备股份有限公司 估价方(盖章): 上海中房房地产估价有限公司

法定代表人: 张良

联系人:

联系地址:

联系电话:

法定

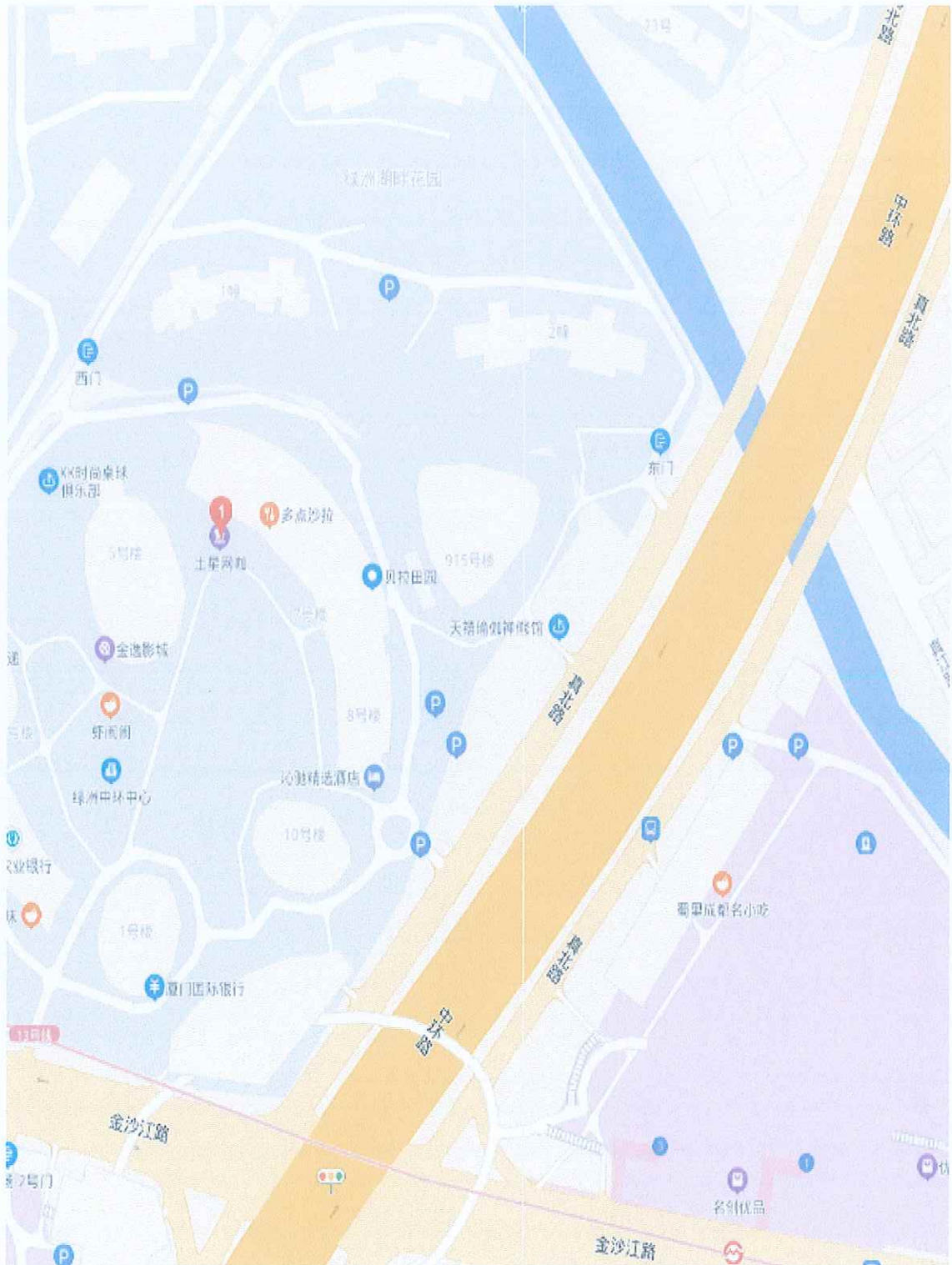
联系

联系地址

联系电话: 13661880910

签订日期: 2021年12月13日

附件（二）：估价对象位置图



附件(三): 估价对象实地查勘照片

经估价师实地查勘, 估价对象现场实际情况与权利人已取得上海市房地产权证相符, 于实地查勘日, 估价对象实际为办公, 处于正常使用状态。



估价对象门厅



估价对象环境



估价对象外立面



估价对象大堂



估价对象室号



估价对象室内

附件（四）：估价对象权属证明复印件



上海市 房地产权证书

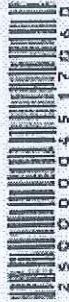
Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地



上海电子材料公司
SHANGHAI ELECTRONIC MATERIALS CO., LTD.

登记日：2008年7月30日



根据《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，为维护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物，经审核，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 Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Real Estate Administration of the People's Republic of China and Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legitimate rights and interests of the owner of land-use rights and the house owner, registration is hereby granted and this certificate is given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.
This certificate is the proof of the ownership rights to the real estate on State-owned land.

上海市房屋土地资源管理局

Shanghai Housing and Land Resources Administration Bureau

房屋状况

权利人	上海杰姆斯电子材料有限公司	
房地坐落	金沙江路1628弄5号	
土地状况	使用权来源	转让
	用途	商办
	地号	普陀区长征镇426街坊1/1丘
	宗地(丘)面积	47707
	使用期限	2005年1月14日至 2055年1月13日止
总面积	积	
	其中	
	建筑面积	
	分摊面积	

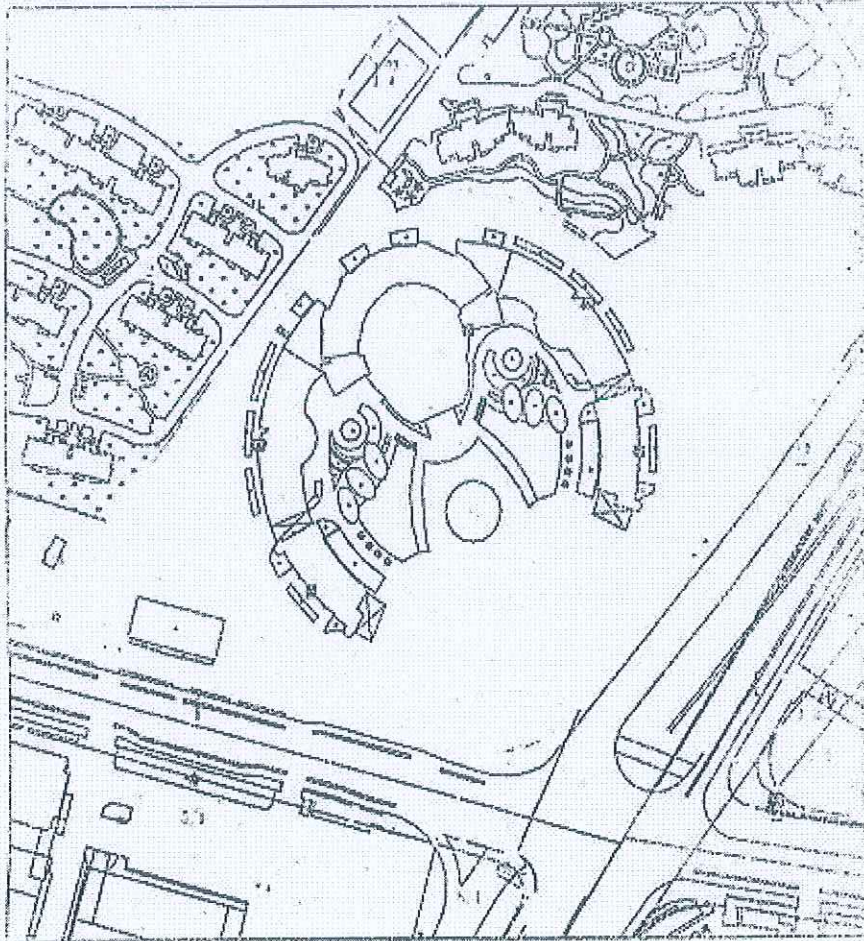
房屋状况	号	
	室号或部位	1001
	建筑面积	334.71
	类型	办公楼
	用途	办公
	层数	13
竣工日期	2008年	
填证单位		 房地产权登记处

面积单位：平方米



宗地 图

宗地号: 0023
宗地号: 0024
宗地号: 0025
宗地号: 11

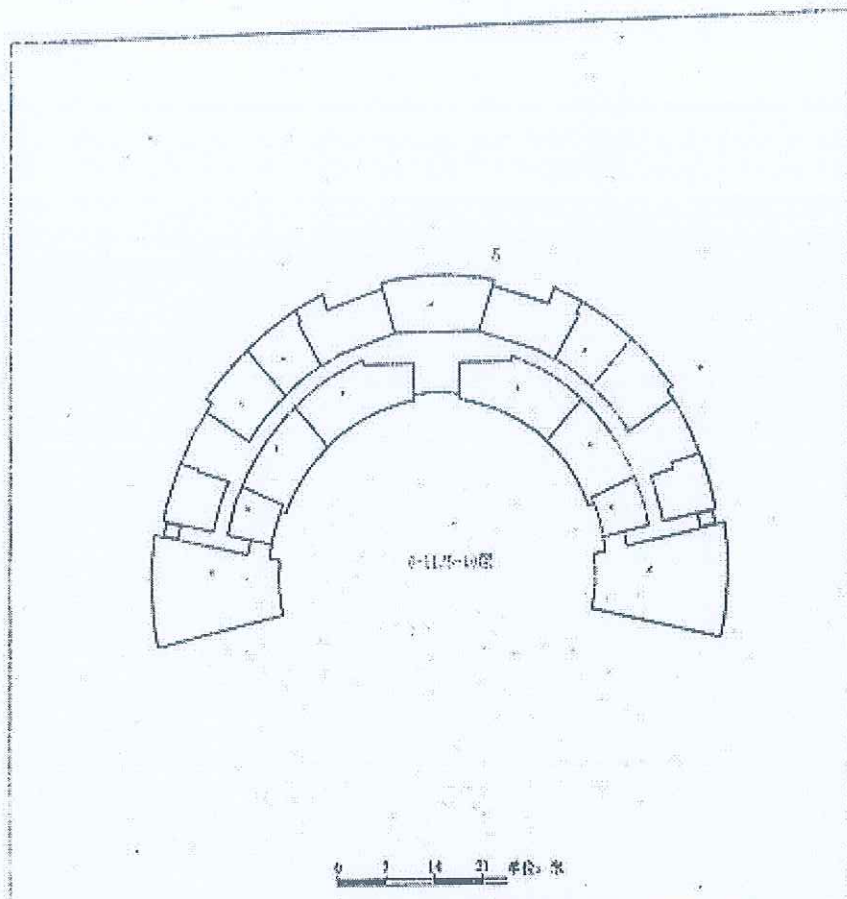


1:1000 比例尺

0.000000

0.000000

房屋建筑面积测算表



座落地址	金沙江路1028号	图号与门牌	7(5)	
所在层数	6-11	室号与部位	01	
所在层数	5-10	建筑面积	334.71	
层数	12	其中	套内面积	210.3
地下层数	3		分摊面积	124.41
权属调查员	王燕棠	地下建筑面积	0	
测量面积测算单位	普陀区房地产测绘中心		面积单位：平方米	

13/13 1/1

附 记

Blank area for notes or attachments.

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市房屋土地资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登记册。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Points of Attention

- 1. This certificate is the proof of real estate registration, which shall come into effect by affixing the seals of Shanghai Housing and Land Resources Administration Bureau and the real estate registration organ.
- 2. The real estate owner must comply with the laws and regulations of the State and the related provisions on real estate administration promulgated by the government. Relevant registration shall be timely made when the real estate is transferred or altered.
- 3. For any changes to the rights to the real estate recorded in this Certificate, reference shall be made to the Real Estate Register.
- 4. No alteration shall be made to this certificate. The altered certificate shall be invalid.

附件（五）：没有专业帮助的情况说明

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；没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

附件（七）：房地产估价机构的营业执照和估价资质证书复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91310106132265478D

证照编号: 000000002108130143



扫描二维码
可查询企业信用信息
及公示系统信息。
国家、市场监管总局
监制。

名称 上海申房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 朱石敏

经营范围 一般项目：房地产估价、房地产咨询（不得从事经纪）、工程造价咨询、资产评估、房产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 1996年05月28日

营业期限 1996年05月28日至 不约定期限

住所 上海市静安区武定路1135弄1号704、705室



登记机关 2021年08月12日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监管总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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：上海申房房地产估价有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 朱石敏

住所：上海市静安区武定路1135弄1号701、705室

统一社会信用代码：91310106132265078D

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2019】24号

有效期限：2019年07月20日至2022年07月19日





附件（八）：注册房地产估价师估价资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

姓名 / Full name: 王蓉
 性别 / Sex: 女
 身份证件号码 / ID No.: 310105197311081648
 注册号 / Registration No.: 3120040152
 执业机构 / Employer: 上海申房房地产估价有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2022-11-20
 持证人签名 / Bearer's signature: _____

房屋管理局 发证机关
 No. 00192712

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

姓名 / Full name: 朱石敏
 性别 / Sex: 男
 身份证件号码 / ID No.: 310110196008264632
 注册号 / Registration No.: 3119930020
 执业机构 / Employer: 上海申房房地产估价有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2022-11-20
 持证人签名 / Bearer's signature: _____

房屋管理局 发证机关
 No. 00192714

