



# 房地产估价报告书

## VALUATION REPORT

建设部房地产估价一级 土地估价全国执业 土地评估机构A级资质

## 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	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室住宅 房地产估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪八达估字(2018)FF2254号		出具报告日期	2018年08月27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)	杜刚		签字估价师(二)	孙超君
		其他估价师				
		法定代表人	张晓实			
合作方						
委托方	安徽全柴动力股份有限公司					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 徐汇区 漕东支路111弄4号1401室				
	估价对象	土地面积	18.7平方米	建筑面积	93.31平方米	
		居住类	公寓			
	非居住类					
	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	2018年08月20日				
	评估总价	5910000(元)				
	评估单价	63337(元/平方米)				

## 房地产估价报告

估价项目名称：上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室  
住宅房地产估价报告

估价委托人：安徽全柴动力股份有限公司

房地产估价机构：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：	杜刚	3120170024
	孙超君	3120100006

估价报告出具日期：2018年08月27日

估价报告编号：沪八达估字（2018）FF2254号

## 致估价委托人函

安徽全柴动力股份有限公司：

受贵公司的委托，我公司按照《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 的规定，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

- 1、估价目的：为估价对象房地产进行房地产出售提供价值参考
- 2、估价对象：上海市徐汇区漕东支路 111 弄 4 号 1401 室住宅房地产（权利人为安徽全柴动力股份有限公司，房屋建筑面积为 93.31m<sup>2</sup> 及其相应的国有出让建设用地使用权）
- 3、价值时点：2018 年 08 月 20 日
- 4、价值类型：市场价值
- 5、估价方法：比较法、收益法
- 6、估价结果：

总价值：RMB591.00 万元

（人民币大写：伍佰玖拾壹万元整）

折合建筑面积单价：RMB63337 元/平方米

（人民币大写：每平方米陆万叁仟叁佰叁拾柒元整）

注：上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人

实张  
印晓

2018 年 08 月 27 日

## 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	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 .....	8
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	17
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
附 件 .....	18

## 估 价 师 声 明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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本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；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的合法、真实、准确和完整的合理假定，对房屋安全的合理假定等。

1、本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1) 适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3) 谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5) 公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

2、我们仅对估价对象房地产作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

3、本报告估价的假设前提是假设估价对象未被出租、转让或抵押等(即估价对象权属完整)前提下所评估的市场价值。

4、本报告认为委托方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为估价的重要依据之一。若因委托方提供的资料有误而引起的责任，估价

方不予以承担。

## 二、 未定事项假设

未定事项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。

本报告无未定事项假设。

## 三、 背离事实假设

背离事实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在价值时点的状况不一致的合理假定。

本报告无背离事实假设。

## 四、 不相一致假设

不相一致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。

本报告中价值时点根据委托方约定日期确定为 2018 年 08 月 20 日，而实地查勘估价对象的日期为 2018 年 08 月 21 日，故本报告假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

## 五、 依据不足假设

依据不足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注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

## 六、 估价报告使用限制

1、本报告仅为房地产出售提供价格参考，不可用做任何其他用途。未经评估单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于



公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

2、当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上可长达一年(即 2018 年 08 月 27 日至 2019 年 08 月 26 日止)。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方： 安徽全柴动力股份有限公司  
住 所： 安徽省全椒县襄河镇吴敬梓路 788 号  
法定代表人： 谢力  
联系电话： 0550-5038515

### 二、房地产估价机构

名 称： 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司  
办公地址： 上海市虹口区东长治路 701 号 A308-310 室  
法定代表人： 张晓实  
联系人： 周志良  
联系电话： 60943666  
统一社会信用代码： 913101096303609838  
资质(备案)等级： 房地产国家一级  
资质(备案)证书编号： 沪建房估证字[2018]13号  
估价报告编号： 沪八达估字(2018)FF2254号

### 三、估价目的

本报告为估价对象房地产进行房地产出售提供价值参考。

### 四、估价对象

#### 1、 房地产概况

估价对象坐落于上海市徐汇区漕东支路 111 弄“佳信徐汇公寓”内，所在小区东近田东路，南近龙漕路，西近漕东支路，北近漕东路。

位于内中环间。

估价对象紧靠繁华的徐家汇商业圈，由 20 层高层及 12 层小高层组成。高层二梯六户、小高层二梯四户。

## 2、房地产权利状况

根据 2005 年 12 月 01 日登记的《上海市房地产权证》沪房地徐字（2005）第 033919 号记载情况如下：本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

权利人：安徽全柴动力股份有限公司

房地坐落：漕东支路 111 弄 4 号

### （1）土地状况：

- 1) 使用权来源：出让
- 2) 用途：住宅
- 3) 地号：徐汇区漕河泾街道 297 街坊 1/1 丘
- 4) 宗地（丘）面积：10249.00 平方米
- 5) 总面积：18.7 平方米
- 6) 其中：分摊面积：18.7 平方米

### （2）房屋状况：

- 1) 室号或部位：1401
- 2) 建筑面积：93.31 平方米
- 3) 类型：公寓
- 4) 用途：居住
- 5) 层数：20
- 6) 竣工日期：1998 年

## 3、房地产利用现状：

估价对象为住宅房地产，现房。  
至价值时点正处于正常使用状态。

## 4、估价范围：

坐落于上海市徐汇区漕东支路 111 弄 4 号 1401 室住宅房地产（建筑面积为 93.31m<sup>2</sup>及其相应的国有出让建设用地使用权）。

## 5、估价对象状况

### (1) 土地状况

估价对象所在宗地的国有土地使用权以出让取得，土地用途为住宅，宗地丘面积为 10249.00 平方米，土地级别为上海市住宅用途三级用地（根据上海市 2013 年基准地价更新成果划分），其四至为：东近田东路，南近龙漕路，西近漕东支路，北近漕东路。位于内中环间。所在宗地形状较为规则，地形地势平坦，土壤环境未受污染，地基稳定、无不良水文地质现象，能满足建筑物对承载力的要求。至实地查勘日，所在区域及红线内市政基础设施达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）。

### (2) 房屋状况

类型：成套公寓。

楼层情况：总层数：20 层。所在层：14 层。

外墙及门窗：外墙为涂料；窗为铝合金窗。

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、燃气、电器等设备配置齐全，性能良好。

建筑面积：93.31 平方米。

朝向：主朝向北。

层高：约 2.8 米。

室内装修：估价对象为 2 房一厅一厨一卫。厅为水磨石地面，墙面为乳胶漆，石膏线吊顶；房间地面铺设木质地板，墙面为乳胶漆，石膏线吊顶；厨卫地面铺设地砖，墙面为墙砖，扣板吊顶，厨房配备组合橱柜，卫生间配备卫浴 3 件套。估价对象通风、采光、日照情况良好。

竣工日期：1998 年。

维修及完损程度：估价对象建筑物基础稳固，维护和完损程度为良好。

#### 6、交通情况

估价对象周边有轨道交通 3 号、1 号线、11 号线及 166、733、104 等多条公交线路，交通较便捷。

#### 7、周围环境

估价对象周围有汇师小学、菜场、医院、农工商超市、工商银行等，商业设施较完善，市政配套设施较齐全，周围环境一般。

#### 8、基础设施

至价值时点，估价对象所在区域市政基础设施条件达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）。

### 五、价值时点

2018 年 08 月 20 日（委托方约定日期）

### 六、价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、价值内涵

①、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。

②、本报告所提供的是上海市徐汇区漕东支路 111 弄 4 号 1401 室住宅房地产：国有建设用地使用权为出让取得，土地用途为住宅，基础设施条件达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）；房屋类型为公寓，建筑面积为 93.31 平方米。上述房地产在全部假设和限制条件下、于 2018 年 08 月 20 日的市场价值。

## 七、 估价原则

本报告遵循独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 1、 独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

“独立”是要求估价人员和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；

“客观”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价遵循此项原则。

### 2、 合法原则

本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。

依法，是指依据：有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则即依法判定估价对象的状况后进行估价的原则。

本次估价遵循此项原则。

### 3、 价值时点原则

本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。

房地产市场是一个动态市场，影响房地产价格的因素也是不断变化的，而估价对象房地产本身也可能发生变化，故房地产价格反映的是某一价值时点的价格。价值时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价遵循此项原则。

#### 4、替代原则

本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。

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的类似房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估一宗房地产价格时，若存在类似房地产的价格，则可以依据“替代原理”推算出估价对象的价格，并使估价结果没有不合理偏离。

本次估价遵循此项原则。

#### 5、最高最佳利用原则

本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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。其中，“法律上许可”是前提，它是指最高最佳利用不是无条件的，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。当估价对象房地产已做某种利用时，则应在调查及分析其利用现状的基础上做出相关判断和选择。

本次估价遵循此项原则。

## 八、估价依据

### 一、有关法律、法规等

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国契税暂行条例》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《城市房地产转让管理规定》；
- 7、《上海市房地产转让办法》；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

## 二、有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- 3、《上海市 2013 年基准地价更新成果》；

## 三、估价委托人提供的有关资料

- 1、估价委托人营业执照；
- 2、《上海市房地产权证》【沪房地徐字（2005）第 033919 号】；

四、注册房地产估价师实地查勘资料及其与房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。



收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法，即求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或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。

估价人员通过对上海市尤其是估价对象所在徐汇区社会经济发展状况及房地产市场状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象现为住宅，目前该类房地产市场交易活跃，有比较充分的可比实例，有条件选用比较法进行估价。

同时，作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得经济收入，目前该类房地产租赁市场活跃，有比较充分的出租实例，故本次估价对收益法予以选用。

综合考虑，本次估价决定选用比较法和收益法两种方法进行估价。

## 2、技术路线

### (1) 比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、建筑结构等相同或相近且成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的多个可比实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：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（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；⑦计算比较价值。

## （2）收益法

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法：报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测估价对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象房地产价值的方法；直接资本化法是预测估价对象房地产未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象房地产价值的方法。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次采用报酬资本化法；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

## （3）估价对象房地产价格确定

根据以上两种估价方法的计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

## 十、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出上海市徐汇区漕东支路 111 弄 4 号 1401 室住宅房地产于价值时点的市场价值。结论如下：

总价值：RMB591.00 万元

（人民币大写：伍佰玖拾壹万元整）

折合建筑面积单价：RMB63337 元/平方米

（人民币大写：每平方米陆万叁仟叁佰叁拾柒元整）

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杜 刚	3120170024		2018年08月27日
孙超君	3120100006		2018年08月27日



十二、 实地查勘期

2018年08月21日

十三、 估价作业期

2018年08月20日至2018年08月27日

## 附 件

- 1、上海八达国瑞房地产土地估价有限公司资质证书(备案证书)复印件
- 2、上海八达国瑞房地产土地估价有限公司营业执照复印件
- 3、注册房地产估价师估价注册证书复印件
- 4、估价委托方营业执照复印件
- 5、上海市房地产权证【沪房地徐字(2005)第 033919 号】复印件
- 6、估价对象位置图
- 7、估价对象实地查勘情况和相关照片

# 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：上海八达圆瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 张晓实

住所：上海市虹口区高阳路233号1幢A308-310室

统一社会信用代码：913101096303609838

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2018】13号

有效期限：2018年7月20日至2019年7月19日





# 营 业 执 照

统一社会信用代码 913101096303609838

证照编号 09000000201802090013

名 称	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	上海市虹口区高阳路233号1幢A308-310室
法定代表人	张晓实
注册 资 本	人民币500.0000万元整
成 立 日 期	1995年7月21日
营 业 期 限	1995年7月21日至不约定期限
经 营 范 围	房地产评估及咨询, 土地评估, 资产评估。 【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】



登 记 机 关



2018年02月09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. 00134098



姓名 / Full name

杜刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320829 0617

注册号 / Registration No.

3120170024

执业机构 / 上海八达国际房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

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. 00153365

姓名 / Full name

孙超君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID-No.

310115 2924

注册号 / Registration No.

3120100006

执业机构 / Employer

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-26

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

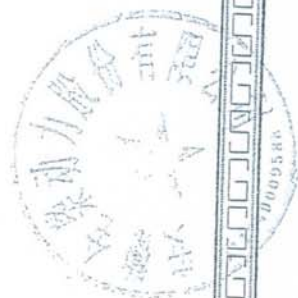




# 营业执照

统一社会信用代码 91341100704965812G

名称	安徽全柴动力股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)
住所	安徽省全椒县襄河镇吴敬梓路788号
法定代表人	谢力
注册资本	叁亿陆仟捌佰柒拾伍万伍仟圆整
成立日期	1998年11月24日
营业期限	/ 长期
经营范围	内燃机、拖拉机、农用车、工程机械、环保机械、收获机械、生物工程机械、零配件、塑料制品、建筑材料生产、研制、开发、销售、出口、技术咨询；本企业所属的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务。（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）



每年1月1日至6月30日请登陆滁州市  
工商行政管理局门户网站申报年度报告。

每年1月1日至6月30日填报年度报告

登记机关

2015



111号 14012

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。

本证是留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 holder's registration application after due examination and verification.

This certificate is the proof of the ownership rights in the real estate on State-owned land.



# 上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地家字(2005)第033919号



• 2 0 0 3 2 0 0 7 6 7 8 3 •


登记日：2005年12月1日



6 0 0 0 0 0 0 7 0 4 7 9

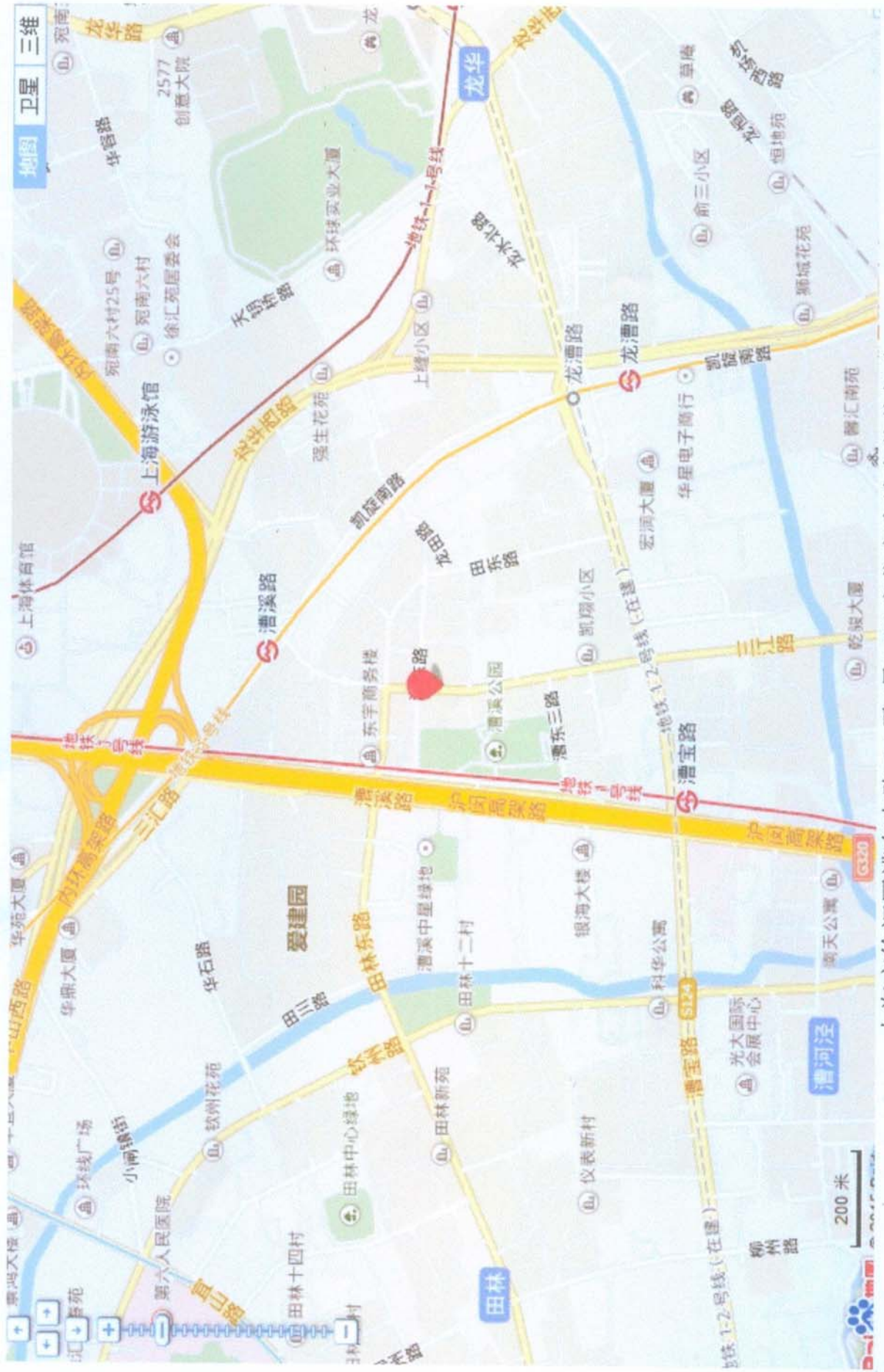


权利人		安徽金伟动力股份有限公司	
房地坐落		潜采支路11弄4号	
土地	使用权来源	出让	
	用途	住宅	
地	地号	浦东新区曹河泾街道297街坊1/1	
	宗地土地面积	36219	
使用期限			
总	占地面积	36.7	
	其中	占地面积	
分摊面积		28.7	
状况			

房屋状况		幢号	
		支号或部位	1101
		建筑面积	93.31
		类型	公寓
		用途	居住
		层数	20
		竣工日期	1986年
			
		集证单位: 房地产登记处	

面积单位: 平方米

估价对象地理位置图



上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室住宅房地产估价报告



上图：周围环境 下图：小区入口



项目名称：上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室住宅房地产估价报告



上图：外立面 下图：楼栋入口



项目名称：上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室住宅房地产估价报告



上图：底层大厅 下图：电梯厅



项目名称：上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室住宅房地产估价  
报告



上图：门牌号 下图：客厅



项目名称：上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室住宅房地产估价报告





上图：卫生间 下图：厨房



项目名称：上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室住宅房地产估价



上图：主卧 下图：次卧



项目名称：上海市徐汇区漕东支路111弄4号1401室住宅房地产估价