

房地产估价报告



估价项目名称：上海市瑞浦路 77 弄 33 号 502 室

房地产估价报告

估价委托人：浙江省杭州市下城区人民法院

估价机构：浙江广成房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李宏伟 杨清霞

估价报告出具日期：2018 年 10 月 19 日

估价报告编号：浙广评字（2018）第 0483 号

目 录

第一部分：致委托方函

第二部分：估价师声明

第三部分：估价的假设和限制条件

第四部分：估价结果报告

第五部分：附件

第一部分：致委托方函

浙江省杭州市下城区人民法院：

受贵院委托，我公司于 2018 年 10 月对贵院委托的位于上海市瑞浦路 77 弄 33 号 502 室（房屋建筑面积为 71.12 平方米）的房地产进行了评估。估价目的为委托方审理执行申请人与被执行人一案提供价格参考依据。

估价作业人员对委估物业进行了认真调查，广泛搜集资料，现场勘查，并根据估价目的，采用科学合理的估价方法，本着公开、公平、公正的原则，对所搜集的资料进行了反复比较、整理、测算得出位于上海市瑞浦路 77 弄 33 号 502 室委估物业在价值时点 2018 年 10 月 10 日市场价值为**人民币贰佰柒拾叁万捌仟元整：（273.80 万元），单价 38500 元/m²。**

估价报告使用期限壹年，自 2018 年 10 月 19 日起至 2019 年 10 月 18 日止。

浙江广成房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年十月十九日

第二部分：估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师李宏伟于 2018 年 10 月 10 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、委托方对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负完全责任，若由于委托方提供情况和资料的不真实而影响估价结果，由委托方承担全部责任。本估价机构及估价人员不承担相应责任。
- 8、本估价报告由浙江广成房地产评估有限公司负责解释。

中国注册房地产估价师：

姓 名	注册证书号	签 章
-----	-------	-----

李宏伟	3320100067	
-----	------------	--

杨清霞	3320150106	
-----	------------	--

第三部分：估价的假设和限制条件

- 1、本估价报告中涉及估价对象的房地产权利状况，系采用了委托方提供的有关资料。
- 2、委托方提供的有关资料是真实有效的。
- 3、本估价报告是以估价对象规划用途能够持续使用为假设前提。
- 4、假设估价对象在完成实地查勘的状况与价值时点的状况是一致的，估价对象所依赖的社会经济环境是平稳发展的。
- 5、本次估价报告用途仅用于本估价目的，而不对其他用途负责。
- 6、本估价报告必须完整使用方为有效。对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担相关责任。
- 7、未经本公司同意，本估价报告不得向估价委托方和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。
- 8、本次评估结果包含房屋及应分摊的土地使用权价值、房屋装修价值。

第四部分：估价结果报告

（一）、委托估价人

浙江省杭州市下城区人民法院

地址：杭州市下城区香积寺东路 109 号

（二）、估价机构

机构名称：浙江广成房地产评估有限公司

机构地址：浙江省杭州市西湖区万塘路 51 号 7 楼 704

法定代表人：赵建军

资质等级：壹级

房地产评估资格证书编号：浙建房估证字[2002]043 号

（三）、估价目的

为委托方处理申请执行人与被执行人一案提供价格参考依据。

（四）、估价对象概况

1、区位状况

估价对象坐落于上海市瑞浦路 77 弄 33 号 502 室，东临瑞阳路，南临欧风家园南区，西临瑞浦路，北临瑞浦路和瑞阳路，附近有澧溪幼儿园、大药房、酒店、饭店、宾馆、周浦镇社区卫生服务中心、周浦实验学校等，附近有瑞阳苑、海棠名苑、桃园新城中虹佳园、东丰林居等住宅小区。估价对象周围环境较好，附近有 451 路、624 路、796 路、975 路、992 路、1081 路、1117 路、周康 1 路、周康 6 路、浦东 52 路公交站点，交通较便捷。该区块基础配套设施完备，公共服务设施较齐全。

2、实物与权益状况

根据上海市不动产登记簿和估价人员查询有关资料：估价对象房屋类型为公寓，用途为居住，现实际用途为成套住宅，建筑面积为 71.12 平方米，竣工

日期为 2006 年，估价对象所在建筑物总层数为 5 层，估价对象位于第 5 层。估价对象所处单元 1 梯 2 户，估价对象位于西户，户型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫。估价对象室内装修情况如下：入户门为防盗门，客厅地面为较好抛光砖，卧室地面为强化地板，客厅和卧室墙面为涂料；卫生间地面为地砖，墙面贴面砖，PVC 板吊顶，整体卫浴；厨房地面为地砖，墙面贴面砖，PVC 板吊顶，整体橱柜。目前使用状况：居住。

根据上海市不动产登记簿：估价对象权利人为黄三妹、叶汝成；房地产权证号：南 2009018047；土地宗地号：南汇区周浦镇 31 街坊 90/2 丘；土地权属性质：国有；使用权取得方式：转让；土地用途：住宅；共有让人及共有状况：共同共有；使用期限：2009 年 6 月 23 日至 2074 年 10 月 26 日止；受理日期：2009 年 6 月 15 日，核准日期：2009 年 6 月 28 日；备注：配套商品房，从登记之日起五年内不得转让、出租。

他项权利状况：估价对象已抵押，抵押权人：浙江文化艺术品交易所股份有限公司，登记证明号：浦 201415026954，债权数额：1700000 元，债务履行期限：2014 年 8 月 21 日起 2016 年 2 月 20 日止；受理日期：2014 年 8 月 29 日，核准日期：2014 年 9 月 2 日。

权利限制状况：1、限制类型：司法限制；限制文件编号：（2016）沪 0120 民初 1875 号；限制方式：正式查封；登记证明号：浦 201615005852；限制人：上海市奉贤区人民法院；限制起始日期：2016 年 2 月 4 日；预计结束日期：2019 年 2 月 4 日；受理日期：2016 年 2 月 4 日。2、限制类型：司法限制；限制文件编号：（2017）浙 0103 民初 5892 号；限制方式：轮候查封；登记证明号：沪（2017）浦字不动产证明第 14069646 号；限制人：杭州市下城区人民法院；限制起始日期：2017 年 8 月 22 日；预计结束日期：2020 年 8 月 22 日；受理日期：2017 年 8 月 22 日。3、限制类型：司法限制；限制文件编号：（2017）浙 0103

民初 5896 号；限制方式：轮候查封；登记证明号：沪（2017）浦字不动产证明第 14069644 号；限制人：杭州市下城区人民法院；限制起始日期：2017 年 8 月 22 日；预计结束日期：2020 年 8 月 22 日；受理日期：2017 年 8 月 22 日。4、限制类型：司法限制；限制文件编号：（2017）浙 0103 民初 5898 号；限制方式：轮候查封；登记证明号：沪（2017）浦字不动产证明第 14069640 号；限制人：杭州市下城区人民法院；限制起始日期：2017 年 8 月 22 日；预计结束日期：2020 年 8 月 22 日；受理日期：2017 年 8 月 22 日。5、限制类型：司法限制；限制文件编号：（2017）沪 0112 民初 25073 号；限制方式：轮候查封；登记证明号：沪（2018）浦字不动产证明第 14016362 号；限制人：上海市闵行区人民法院；限制原因：协助查封；限制起始日期：2018 年 3 月 19 日；预计结束日期：2021 年 3 月 19 日；受理日期：2018 年 3 月 19 日。

（五）、价值时点

2018 年 10 月 10 日，为实地查勘之日。

（六）、价值类型

本评估价值是指估价对象在 2018 年 10 月 10 日的市场价值。

（七）、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 4、估价人员现场实勘和丈量核实的结果；
- 5、委托人提供的有关资料。

（八）、估价原则

房地产估价遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

- 1、独立、客观、公正的原则：

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价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳使用原则：

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、档次等。

(九)、估价方法

估价对象为居住房地产，经估价人员调查了解，该区域有类似房地产转让案例，所以可以采用比较法估价。

比较法就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。

(十)、估价结果

经科学评估和测算，估价对象在价值时点的市场价值为**人民币贰佰柒拾叁万捌仟元整：(273.80 万元)，单价 38500 元/m²。**

(十一)、估价人员

中国注册房地产估价师：

姓 名	注册证书号	签 章
李宏伟	3320100067	
杨清霞	3320150106	

(十二)、估价作业期

2018年10月10日—2018年10月19日

(十三)、实地查勘期

2018年10月10日

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限壹年，自2018年10月19日起至2019年10月18日止。

(十五)、其他事项说明

从2018年5月20日以后司法拍卖房产,实行房产过户交易税费均由买方单独承担政策。

浙江广成房地产评估有限公司

二〇一八年十月十九日

第五部分：附件

- (一) 估价对象所在区域图。
- (二) 估价对象实景照片。
- (三) 评估委托书。
- (四) 《上海市不动产登记簿》复印件。
- (五) 评估机构营业执照复印件。
- (六) 房地产价格评估机构资格证书复印件。
- (七) 房地产估价师注册证书复印件。