

项目基本情况与审核签发意见表 A

报告编号：沪信衡估第G2019-02270号

房地产座落		普陀区大渡河路2087弄9号501-2室			
委托方		中国工商银行股份有限公司上海市分行			
联系人/电话		金炫廷/			
项目来源		中国工商银行/普陀)陈伟13817380811(金炫廷)			
预报告出具情况		/预评估结果:			
项目概况	建筑面积		60.20M ²	土地面积	
	土地使用权来源		出让	设定用途	住宅
	估价目的		抵押价值评估	估价方法	比较法
	个人贷款类型			询价结果	
	开始日期		2019-05-27	勘察日期	2019-05-27
	估价时点		2019-05-27	完成日期	2019-05-28
	评估单价		49834元/M ²	评估总价	300.00万元
	签字估价师		殷? 费敏	估价人员	殷?
审核意见	一审	年 月 日			
	二审	年 月 日			
	三审、报告 签发	年 月 日			
	核对				
归档资料	<input type="checkbox"/> 房地产估价业务约定书 <input type="checkbox"/> 委托人身份证/营业执照 <input type="checkbox"/> 房地产权证资料与相关合同、协议 <input type="checkbox"/> 法定优先受偿权书面查询资料和调查记录 <input type="checkbox"/> 现场勘查记录、勘察照片、地理位置图 <input type="checkbox"/> 估价依据资料：案例、法规文件等 <input type="checkbox"/> 需复印整理资料				
	 审核： 5.31				
报告盖章发送	发出报告共____份。 <input type="checkbox"/> 快递 <input type="checkbox"/> 客户来取 <input type="checkbox"/> 估价人员发送			盖章： 签收：	
备注	<input type="checkbox"/> 加急 <input type="checkbox"/> 其他事项				



SHANGHAI XINHENG REAL
ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
上海信衡房地产估价有限公司

普陀区大渡河路 2087 弄 9 号 501-2 室

房地产抵押估价报告

沪信衡估报字第 G2019-02270 号

估 价 委 托 人：中国工商银行股份有限公司上海市分行

房 地 产 估 价 机 构：上海信衡房地产估价有限公司

估 价 人 员：殷旸 费敏

估 价 作 业 期：2019 年 5 月 27 日 ~ 2019 年 5 月 28 日

普陀区大渡河路 2087 弄 9 号 501-2 室

房地产抵押价值估价报告

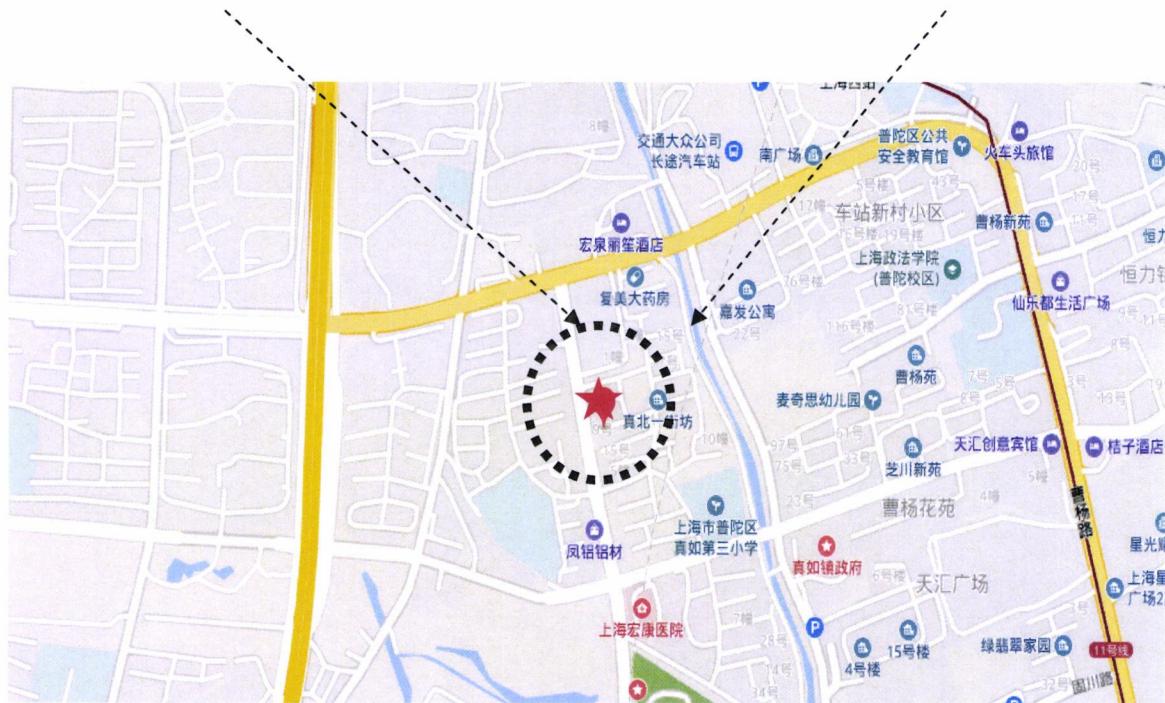
沪信衡估报字[2019]第 G02270 号



估价报告要点摘录:

- ◆ 估价对象建筑面积: 60.20 平方米
- ◆ 估价时点: 2019 年 5 月 27 日
- ◆ 评估市场价值: 300 万元
- ◆ 折合市场单价: 49834 元/平方米

本报告仅供中国工商银行上海市普陀支行使用



四至范围: 东近兰溪路, 南近芝川路, 西近大渡河路, 北近桃浦路。

二〇一九年五月二十八日



目 录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价假设和限制条件
- 四、估价结果报告
 - (一) 估价委托人
 - (二) 估价机构
 - (三) 估价对象
 - (四) 估价目的
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值类型
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 风险提示
 - (十二) 房地产变现能力分析
 - (十三) 估价人员
 - (十四) 估价作业期



五、附 件

- (一) 估价对象《不动产权证书》(复印件)
- (二) 估价对象地理位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 房地产价格评估机构企业法人营业执照(复印件)
- (五) 估价机构资质证书(复印件)
- (六) 估价人员资格证书(复印件)



一、致估价委托人函

中国工商银行股份有限公司上海市分行：

我公司接受委托对普陀区大渡河路 2087 弄 9 号 501-2 室房地产进行了估价。估价对象建筑面积为 60.20 平方米。本次估价设定的估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。价值时点设定为 2019 年 5 月 27 日。

本次估价采用比较法。估价结果如下：

估价对象在全部假设和限制条件下的抵押价值为：总价人民币叁佰万元整（RMB300.00 万元），建筑面积单价为 49834 元/平方米。

本报告仅为 中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行 确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：



注册房地产估价师：殷旸

注册号：3120160005



注册房地产估价师：费敏

注册号：3120020025



二〇一九年五月二十八日



二、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制；
3. 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；
4. 注册房地产估价师按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



三、估价假设和限制条件

1. 委托方和相关当事方提供的文件、资料和数据合法、真实、完整。

2. 估价对象相应房地产权证中记载的内容与价值时点房地产管理部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致，且真实、准确地反映了估价对象于价值时点的权利状况。

3. 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其表面特征，未对估价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测。本次估价以估价对象的工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准为前提。

4. 受客观条件限制，估价人员未核对估价对象相应的房地产权证原件，估价采用的权属信息、面积数据均根据委托人和相关当事人提供的房地产权证复印件资料。

5. 根据委托方要求，本次估价不考虑法定优先受偿款，故本报告提供的抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下估价对象于价值时点的价值。

6. 估价报告使用者应合理使用评估价值，同时应关注估价的假设和限制条件，关注当房地产抵押估价报告设定的价值时点至抵押登记之间是否会出现估价对象实物或权益状况的变化。定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房地产抵押价值进行再评估。

7. 本估价报告只能用于报告载明的估价目的和报告使用者，对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

8. 估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，因此，本报告也不可作为任何形式的产权证明。



四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：中国工商银行股份有限公司上海市分行

(二) 房地产估价机构

机构名称：上海信衡房地产估价有限公司

住所：上海市黄浦区中华路 1600 号 9 楼

法定代表人：杨云林

资质等级：国家一级

证书编号：沪建房估证字[2016]12 号

有效期限：2016 年 7 月 20 日至 2019 年 7 月 19 日

联系电话：021-63301750

传真：021-63306023

(三) 估价对象

1. 估价对象概况

不动产权证书编号：沪（2019）普字不动产权第 001929 号

不动产权利人：徐粉娣

房地坐落：普陀区大渡河路 2087 弄 9 号 501-2 室

环线位置：内中环间

土地权利性质：出让

土地用途：住宅

房屋类型：公寓

所在层次：5



总楼层： 6

建筑面积： 60.20 平方米

竣工日期： 1989 年

2. 区位状况

估价对象位于大渡河路 2087 弄，地处上海市普陀区，东近兰溪路，南近芝川路，西近大渡河路，北近桃浦路。

估价对象周边建有民丰小区、樱树芳庭等楼盘，银行、医院、学校等配套设施齐全，附近有兰溪路、桃浦路等交通干道，公交线路有 136 路、551 路等，交通较为便捷。

(四) 估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

(五) 价值时点： 2019 年 5 月 27 日

(六) 价值类型

本报告提供的评估价值类型为房地产抵押价值。

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注
册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

根据委托方和报告使用者要求，本次估价不考虑法定优先受偿款，故本报告提供的抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下估价对象于价值时点的价值。

(七) 估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日修改）；

2. 《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）；



3. 《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国担保法》（1995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. 《城市房地产抵押管理办法》（建设部令第56号）；
7. 上海市人民政府《上海市房地产抵押办法》（第76号）；
8. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
9. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
10. 《房地产抵押估价指导意见》（建设部、中国人民银行、中国银监会联合制定，2006年3月1日起施行）；
11. 其他相关法律、法规和政策；
12. 估价对象产权证明材料及委托方、有关当事人提供的其他资料；
13. 估价人员实地勘察、调查资料及积累的其他资料。

（八）估价原则

本次估价遵循的原则有：独立、客观和公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳使用原则，谨慎原则。

（九）估价方法

根据估价对象特点及估价人员收集掌握的资料情况，本次估价采用比较法。

所谓比较法，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

在全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点2019年5



月 27 日的抵押价值为：总价人民币叁佰万元整（RMB300.00 万元），
建筑面积单价为 49834 元/平方米。

（十一）风险提示

1. 在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产抵押价值基本保持稳定。
2. 对抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产抵押价值减损。
3. 估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费用的影响，以及当房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间是否会出现法定优先受偿权利。
4. 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

（十二）房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1. 变现能力影响因素分析

影响房地产变现能力的因素分析如下：

(1)通用性：所谓通用性，通俗地说就是是否常见、是否普遍使用。一般地说，通用性越差，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力越弱。

估价对象房地产为公寓住宅，通用性较好。

(2)独立使用性：所谓独立使用性，通俗地说就是能否单独地使用



而不受限制。一般地说，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力越弱。估价对象为单套住宅，独立使用性好。

(3)可分割转让性：所谓可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价对象为单套住宅，不可分割转让。

综合分析以上影响因素，估价对象房地产变现能力一般。假定在价值时点拍卖或者变卖，受各种因素影响，其最可能实现的价格一般比评估的正常市场价值要低，预计约为评估价值的85%左右。

2. 变现时间

房地产变现的时间长短与处置方式和估价对象类型、特点等因素有关。本次估价对象为公寓住宅，若采用协议变卖方式变现，通常短期协议变卖方式时间通常在两个月以内，合适议价期变现时间通常在一个月至三个月内；采用拍卖方式处置抵押物则变现时间较短，通常在一至两个月以内。

3. 变现费用、税金和清偿顺序

(1) 变现费用

若采用协议变卖方式、合适议价期变现方式时，通常变现费用主要为发生的营销费用、交易手续费；若采用拍卖方式处置抵押物，变现费用主要有执行费、评估费、拍卖费、交易手续费等。

(2) 税金

抵押物变现所需缴纳的各项税费。

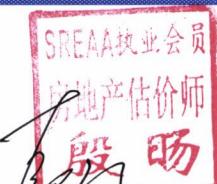
(3) 清偿顺序

一般依下列顺序分配：支付变现费用，应缴纳的各种税金，偿还抵押债权本息及违约金，赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失，剩余金额交给抵押人。



(十三) 估价人员

注册房地产估价师： 殷旸



注册号： 3120160005



注册房地产估价师： 费敏

注册号： 3120020025

(十四) 估价作业期：2019年5月27日～2019年5月28日

(十五) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起半年。

普陀区大渡河路 2087 弄 9 号 501-2 室

房地产抵押估价报告

沪信衡估报字第 G2019-02270 号

估 价 委 托 人：中国工商银行股份有限公司上海市分行

房 地 产 估 价 机 构：上海信衡房地产估价有限公司

估 价 人 员：殷旸 费敏

估 价 作 业 期：2019 年 5 月 27 日 ~ 2019 年 5 月 28 日

目 录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价假设和限制条件
- 四、估价结果报告
 - (一) 估价委托人
 - (二) 估价机构
 - (三) 估价对象
 - (四) 估价目的
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值类型
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 风险提示
 - (十二) 房地产变现能力分析
 - (十三) 估价人员
 - (十四) 估价作业期

五、附 件

- (一) 估价对象《不动产权证书》(复印件)
- (二) 估价对象地理位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 房地产价格评估机构企业法人营业执照(复印件)
- (五) 估价机构资质证书(复印件)
- (六) 估价人员资格证书(复印件)

一、致估价委托人函

中国工商银行股份有限公司上海市分行：

我公司接受委托对普陀区大渡河路 2087 弄 9 号 501-2 室房地产进行了估价。估价对象建筑面积为 60.20 平方米。本次估价设定的估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。价值时点设定为 2019 年 5 月 27 日。

本次估价采用比较法。估价结果如下：

估价对象在全部假设和限制条件下的抵押价值为：总价人民币叁佰万元整（RMB300.00 万元），建筑面积单价为 49834 元/平方米。

本报告仅为国工商银行股份有限公司上海市普陀支行确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

上海信衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：殷旸

注册号：3120160005

法定代表人：

注册房地产估价师：费敏

注册号：3120020025

二〇一九年五月二十八日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制；
3. 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；
4. 注册房地产估价师按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

三、估价假设和限制条件

1. 委托方和相关当事方提供的文件、资料和数据合法、真实、完整。
2. 估价对象相应房地产权证中记载的内容与价值时点房地产管理部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致，且真实、准确地反映了估价对象于价值时点的权利状况。
3. 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其表面特征，未对估价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测。本次估价以估价对象的工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准为前提。
4. 受客观条件限制，估价人员未核对估价对象相应的房地产权证原件，估价采用的权属信息、面积数据均根据委托人和相关当事人提供的房地产权证复印件资料。
5. 根据委托方要求，本次估价不考虑法定优先受偿款，故本报告提供的抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下估价对象于价值时点的价值。
6. 估价报告使用者应合理使用评估价值，同时应关注估价的假设和限制条件，关注当房地产抵押估价报告设定的价值时点至抵押登记之间是否会出现估价对象实物或权益状况的变化。定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房地产抵押价值进行再评估。
7. 本估价报告只能用于报告载明的估价目的和报告使用者，对任何第三者及其他目的用途不承担责任。
8. 估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，因此，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：中国工商银行股份有限公司上海市分行

(二) 房地产估价机构

机构名称：上海信衡房地产估价有限公司

住所：上海市黄浦区中华路 1600 号 9 楼

法定代表人：杨云林

资质等级：国家一级

证书编号：沪建房估证字[2016]12 号

有效期限：2016 年 7 月 20 日至 2019 年 7 月 19 日

联系电话：021-63301750

传真：021-63306023

(三) 估价对象

1. 估价对象概况

不动产权证书编号：沪（2019）普字不动产权第 001929 号

不动产权利人：徐粉娣

房地坐落：普陀区大渡河路 2087 弄 9 号 501-2 室

环线位置：内中环间

土地权利性质：出让

土地用途：住宅

房屋类型：公寓

所在层次：5

总楼层： 6

建筑面积： 60.20 平方米

竣工日期： 1989 年

2. 区位状况

估价对象位于大渡河路 2087 弄，地处上海市普陀区，东近兰溪路，南近芝川路，西近大渡河路，北近桃浦路。

估价对象周边建有民丰小区、樱树芳庭等楼盘，银行、医院、学校等配套设施齐全，附近有兰溪路、桃浦路等交通干道，公交线路有 136 路、551 路等，交通较为便捷。

(四) 估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

(五) 价值时点： 2019 年 5 月 27 日

(六) 价值类型

本报告提供的评估价值类型为房地产抵押价值。

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

根据委托方和报告使用者要求，本次估价不考虑法定优先受偿款，故本报告提供的抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下估价对象于价值时点的价值。

(七) 估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日修改）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国担保法》（1995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. 《城市房地产抵押管理办法》（建设部令第56号）；
7. 上海市人民政府《上海市房地产抵押办法》（第76号）；
8. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
9. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
10. 《房地产抵押估价指导意见》（建设部、中国人民银行、中国银监会联合制定，2006年3月1日起施行）；
11. 其他相关法律、法规和政策；
12. 估价对象产权证明材料及委托方、有关当事人提供的其他资料；
13. 估价人员实地勘察、调查资料及积累的其他资料。

（八）估价原则

本次估价遵循的原则有：独立、客观和公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳使用原则，谨慎原则。

（九）估价方法

根据估价对象特点及估价人员收集掌握的资料情况，本次估价采用比较法。

所谓比较法，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

在全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点2019年5

月 27 日的抵押价值为：总价人民币叁佰万元整（RMB300.00 万元），建筑面积单价为 49834 元/平方米。

（十一）风险提示

1. 在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产抵押价值基本保持稳定。

2. 对抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产抵押价值减损。

3. 估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费用的影响，以及当房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间是否会出现法定优先受偿权利。

4. 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

（十二）房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1. 变现能力影响因素分析

影响房地产变现能力的因素分析如下：

(1)通用性：所谓通用性，通俗地说就是是否常见、是否普遍使用。一般地说，通用性越差，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力越弱。

估价对象房地产为公寓住宅，通用性较好。

(2)独立使用性：所谓独立使用性，通俗地说就是能否单独地使用

而不受限制。一般地说，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力越弱。估价对象为单套住宅，独立使用性好。

(3)可分割转让性：所谓可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价对象为单套住宅，不可分割转让。

综合分析以上影响因素，估价对象房地产变现能力一般。假定在价值时点拍卖或者变卖，受各种因素影响，其最可能实现的价格一般比评估的正常市场价值要低，预计约为评估价值的 85%左右。

2. 变现时间

房地产变现的时间长短与处置方式和估价对象类型、特点等因素有关。本次估价对象为公寓住宅，若采用协议变卖方式变现，通常短期协议变卖方式时间通常在两个月以内，合适议价期变现时间通常在一个月至三个月内；采用拍卖方式处置抵押物则变现时间较短，通常在一至两个月以内。

3. 变现费用、税金和清偿顺序

(1) 变现费用

若采用协议变卖方式、合适议价期变现方式时，通常变现费用主要为发生的营销费用、交易手续费；若采用拍卖方式处置抵押物，变现费用主要有执行费、评估费、拍卖费、交易手续费等。

(2) 税金

抵押物变现所需缴纳的各项税费。

(3) 清偿顺序

一般依下列顺序分配：支付变现费用，应缴纳的各种税金，偿还抵押债权本息及违约金，赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失，剩余金额交给抵押人。

(十三) 估价人员

注册房地产估价师： 殷旸

注册号： 3120160005

注册房地产估价师： 费敏

注册号： 3120020025

(十四) 估价作业期：2019年5月27日～2019年5月28日

(十五) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起半年。

评估测算：市场比较法

土地用途:住宅

房地产名称:普陀区大渡河路 2087 弄 9 号 501-2

室

建筑面积:60.20

	案例名称	交易情况	交易日期	交易价格
1	普陀区大渡河路 2087 弄 6F	市场调查	2019-05	48430
2	普陀区大渡河路 2087 弄 1F	市场调查	2019-05	49132
3	普陀区大渡河路 2087 弄 6F	市场调查	2019-05	50347

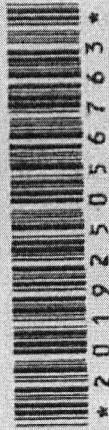
	估价对象		普陀区大渡河路 2087 弄 6F		普陀区大渡河路 2087 弄 1F		普陀区大渡河 路 2087 弄 6F	
	因素条件	指数	因素条件	指数	因素条件	指数	因素条件	指数
交易时间	2019-05	100	2019-05	100	2019-05	100	2019-05	100
交易情况	正常	100	市场调查	101	市场调查	102	市场调查	102
基础设施条件	完善	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
公共设施配套	完善	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
交通便捷程度	便捷	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
环境质量	较好	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
建筑结构	一般	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
房屋建材、设备	一般	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
楼层	5/6	100	6/6	97	1/6	98	6/6	97
面积	60.2	100	56.99	100	56.99	100	57.6	100
竣工日期、成新	1989 年	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
绿化、噪音等环境	较好	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
景观	一般	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100
装修	一般	100	相仿	100	相仿	100	相仿	100

比较修正计算表

		普陀区大渡河路 2087 弄 6F	普陀区大渡河路 2087 弄 1F	普陀区大渡河路 2087 弄 6F
单价(元/平方米)		48430	49132	50347
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/101	100/102	100/102
基础设施条件	区域	100/100	100/100	100/100
公共设施配套	因素	100/100	100/100	100/100
交通便捷程度		100/100	100/100	100/100
环境质量		100/100	100/100	100/100
建筑结构	个别	100/100	100/100	100/100
房屋建材、设备	因素	100/100	100/100	100/100
楼层		100/97	100/98	100/97
面积		100/100	100/100	100/100
竣工日期、成新		100/100	100/100	100/100
绿化、噪音等环境		100/100	100/100	100/100
景观		100/100	100/100	100/100
装修		100/100	100/100	100/100
修正价格		49433.50	49151.66	50886.40
权重		0.3333	0.3333	0.3333
比准价格			49818.87	
总价			2999095.97	

取整为 300 万。

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NQD 31001474125



沪(2019)普字第001929号

号

权利人 徐粉娣

不动产权第001929号

共有情况 单独所有

坐落 大渡河路2087弄9号

不动产权证号 310107010005GB00004F00090013

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 土地权利性质：出让

用途 土地用途：住宅/房屋用途：居住

面积 宗地面积：9563.32平方米
宗建筑面积：60.20平方米

使用期限

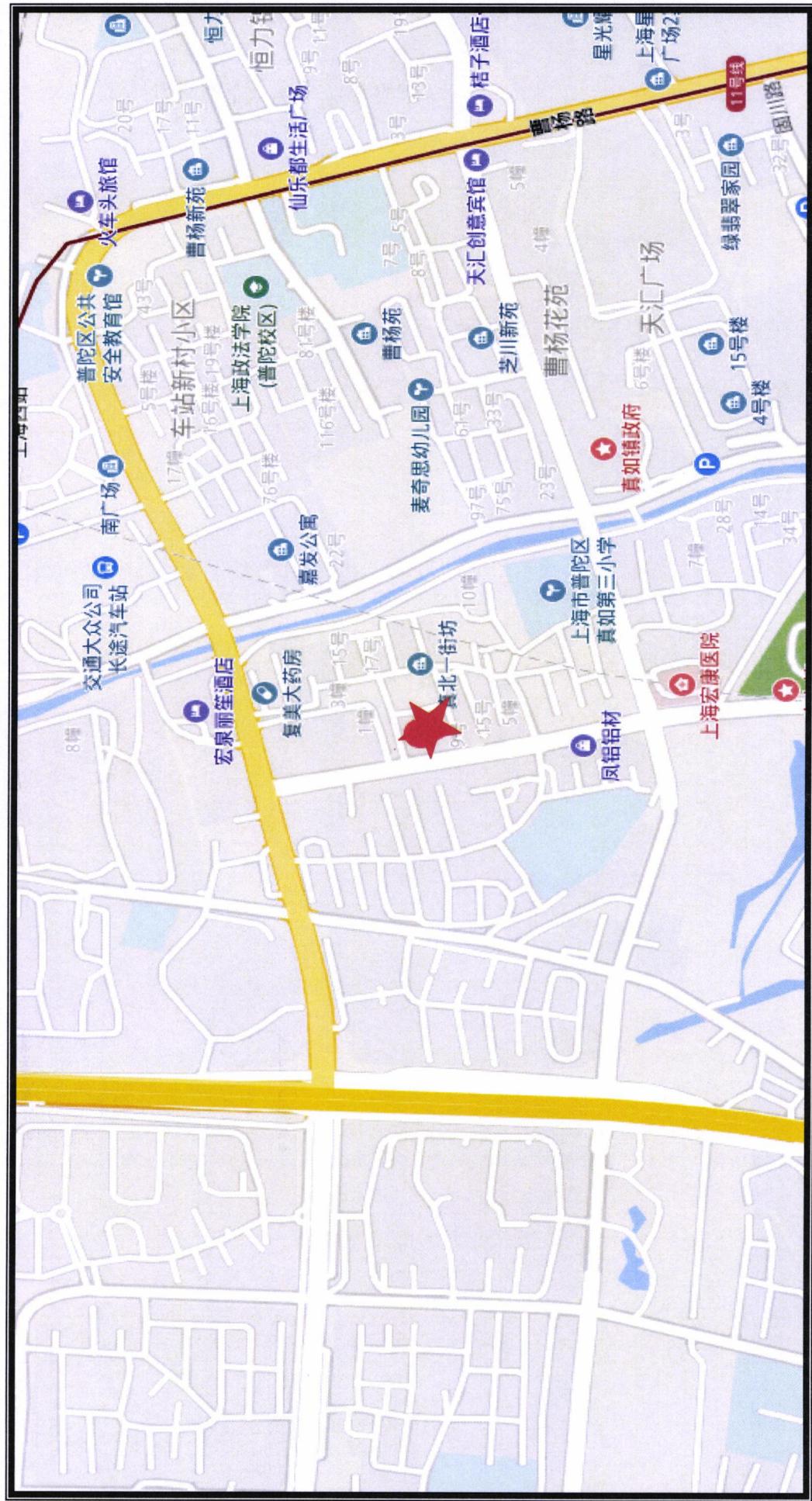
土地状况：普陀区真如镇街坊231街坊12丘；
 地号：普陀区真如镇街坊231街坊12丘；
 权利人：徐粉娣；
 面积：9563.32平方米；
 土地使用权类型：出让；
 土地使用权期限：60年；
 起始日期：1989年；
 房屋状况：部位：501-2；
 房屋总层数：6；
 房屋竣工日期：1989年。

权利其他状况

归并
以下空白

附记

估价对象地理位置图



注：★——估价对象具体位置

估价对象现场查勘照片



小区入口



门牌



小区环境



小区环境



立面



室内



实地查看记录—居住类房地产

权证地址		普陀区真如路108弄9号7幢	产权证原件是否核对	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
与实地查看地址是否相符 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 实际查看地址:					
四至(临街状况): 东真如路 南真如路 西真如路 北真如路					
实 物 状 况	建筑面积	102 平方米	小区名称		
	小区概况	品质: <input checked="" type="checkbox"/> 优 绿化: <input checked="" type="checkbox"/> 优 设施: <input checked="" type="checkbox"/> 好 规模: <input checked="" type="checkbox"/> 大 其他:			
	房屋类型	<input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 独立别墅 <input type="checkbox"/> 联排别墅 其他:	竣工日期		
	建筑结构	<input checked="" type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 混合一等 <input type="checkbox"/> 混合二等 <input type="checkbox"/> 混合 <input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 砖木 其他:			
	建筑格局	____室____厅____卫, 其他:			
		每梯(层) ____户 朝向____ (____)部电梯 其他设备:			
	特殊结构	<input type="checkbox"/> 阁楼 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> 地下室 <input type="checkbox"/> 错层 <input type="checkbox"/> 跃层 <input type="checkbox"/> 挑高			
	层次	所在层/总层数: 5/6	层高	M	
况	装修标准	<input type="checkbox"/> 豪华装修 <input type="checkbox"/> 精装修 <input checked="" type="checkbox"/> 普通装修 <input type="checkbox"/> 粗装修 <input type="checkbox"/> 毛坯			
	内外装修	外墙面:	公共部位:	其他:	
		客厅: <input checked="" type="checkbox"/>	卧室: <input checked="" type="checkbox"/>	卫生间:	
区 位 状 况	位置	<input type="checkbox"/> 内环内 <input checked="" type="checkbox"/> 内中环 <input checked="" type="checkbox"/> 中外环 <input type="checkbox"/> 外郊环 <input type="checkbox"/> 郊环外 小区内具体位置: 是否直接临街 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 (东口南口西口北)临: 路			
	交通条件	公交: 151 地铁:			
	自然及人文环境	<input checked="" type="checkbox"/>			
	周边生活、教育服务设施	<input checked="" type="checkbox"/>			
	停车方便程度	<input type="checkbox"/> 方便 <input type="checkbox"/> 不方便	与重要场所(设施)的距离		
	使用情况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 其他 租赁状况:			
其 他					

实地查看人员: 樊 其他相关人员: _____ 日期: 2019.5.27

姓名 金炫廷

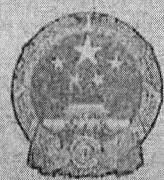
性别 男 民族 回

出生 1985 年 3 月 6 日

住址 江苏省昆山市玉山镇前进
中路108号



公民身份号码 370502198503060014



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 昆山市公安局

有效期限 2012.07.04-2032.07.04

 加入对比  分享此房源

276万 48430元/平米

首付及贷款情况请咨询经纪人 

2室1厅

高楼层/共6层

西南

平层/简装

56.99平米

1989年建/板楼

小区名称 [真北一街坊](#) 地图

所在区域 普陀 真如 内环至中环 近11号线(花桥-三林)...

看房时间 提前预约随时可看

链家编号 107101123802 举报

 加入对比  分享此房源

280万 49132元/平米

首付及贷款情况请咨询经纪人 

2室1厅

低楼层/共6层

东南

平层/简装

56.99平米

1989年建/板楼

小区名称 [真北一街坊](#) 地图

所在区域 普陀 真如 内环至中环 近11号线(花桥-三林)...

看房时间 一般下班后可看

链家编号 107100504492 举报

 分享  收藏  举报  房贷计算器  精准评估

290万

首付预算约116.5万 月供9,500元 ▾



优质教育

2室1厅1卫

57.6平米

50347元/平米

户型

建筑面积

单价

南

高层

精装修

朝向

楼层 (共6层)

装修

小 区

真北一街坊 (距11号线上海西站约707米) 



区 域

普陀 真如

学 校

上海市普陀区真如第三小学