

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：秦小枢名下位于上海市徐家汇零陵路 751 弄（现为：电影华苑）3 号 1901 室的住宅用途房地产市场价格估价

委托人：温州市鹿城区人民法院

估价机构：浙江瑞扬中瑞房地产土地资产评估有限公司

估价人员：黄建丹（注册号：3320140057）
杜友谊（注册号：3320100073）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十四日

估价报告编号：瑞扬房估(2022)0759 号

目 录

第一部分 致委托方函.....	1
第二部分 注册房地产估价师声明.....	2
第三部分 估价的假设和限制条件.....	4
(一) 一般假设.....	4
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	5
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用限制.....	5
(七) 其他事项说明.....	6
第四部分 估价结果报告.....	7
一、委托方.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象概况.....	7
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值定义.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、估价人员.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
十四、估价报告使用期限.....	12
第五部分 房地产估价技术报告.....	13
(估价技术报告仅供估价机构和有关管理部门查阅).....	13
第六部分 附 件.....	13
1、温州市鹿城区人民法院涉执房产处置司法评估委托书(2022)温鹿委评613号复印件	
2、上海不动产登记簿复印件	
3、估价对象照片	
4、估价对象区位图	
5、估价机构营业执照副本复印件	
6、估价机构备案证书复印件	
7、估价师资格证书复印件	

第一部分 致委托方函

温州市鹿城区人民法院：

受贵院委托，我们于二〇二二年十月十一日指派专业估价人员对坐落于上海市徐家汇零陵路 751 弄（现为：电影华苑）3 号 1901 室的住宅房地产的公开市场价值进行评估。

一、估价对象

估价对象坐落于上海市徐家汇零陵路 751 弄（现为：电影华苑）3 号 1901 室，权利人：秦小枢，房屋权证号：徐 2008020592，建筑面积：86.56 m²，房屋类型：公寓，房屋结构：钢混，竣工日期：2008 年，房屋用途：居住；土地宗地号：徐汇区徐家汇街道 130 街坊 29/10 丘，土地权属性质：国有，使用权取得方式：出让，土地用途：住宅，权属及限制状态：有查封、有抵押。

估价对象的财产范围包含房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，室内固定装修和房屋正常使用不可分割的共用设备设施，房屋所有权人合法享有的相关权益，但未考虑房屋室内可移动的设施、设备、家具及债权债务等其他财产或权益价值。

二、价值时点：二〇二二年十月十一日（为估价人员现场勘查之日）

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范：GB/T50291-2015》等法律法规和技术标准，遵守独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为 9691000 元，大写：人民币玖佰陆拾玖万壹仟元整，单价 111958 元/平方米。

特别提示：

(1)应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(2)评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(3)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(4)在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整才可使用。

(5)当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此函告

浙江瑞扬中瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十四日

第二部分 注册房地产估价师声明

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独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价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、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师黄建丹、杜友谊已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、委托方提供的相关资料和陈述情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托方对资料 and 陈述情况的合法性、真实性、完整性及引起的后果负责。
- 8、本报告估价结果在运用时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，否则由此引起的后果我公司及估价人员不承担任何责任。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关管理部门认定为准。
- 9、本估价报告未经我公司书面同意，不得向委托方、有关的使用权机关以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为我公司所有。

注册房地产估价师：

二〇二二年十月十四日

第三部分 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象产权清晰，手续齐全，本次估价对象受所在地限购政策约束，司法处置时对买受人的相关资格存在限制，特此提醒报告使用者注意。

2、估价委托人提供了估价对象的权属资料，我们对权属资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料和陈述的情况是合法、真实、准确、完整。

3、本报告估价对象按权属资料登记的用途保持现状继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、报告中估价结果为估价对象在价值时点二〇二二年十月十一日的公开市场价值。

7、估价对象与价值时点状况和现场查勘之日、房地产司法处置日的状况一致。

8、人民法院未明确存在欠缴税金及物业费、水电气费等相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及物业费、水电气费等相关费用，如与实际交付时存在差异，则应相应的调整评估结果。

（二）未定事项假设

1、根据委托方提供的上海市不动产登记簿，未记载估价对象的土地使用权面积，本次估价假设估价对象按照合理且合法分摊的土地使用面积计算。

2、根据委托方提供的上海市不动产登记簿，未记载估价对象土地使用年限，本次评估对象设定土地使用权年限为住宅用地出让法定最高使用年

限 70 年。若假设与实际情况不符，本报告评估结果应作适当调整。

（三）背离事实假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、至价值时点估价对象已设立担保物权且被法院查封，本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对房地产价值的影响。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致的情况，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足的情况，故本估价报告没有依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果是根据本次估价目的作出的，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，但价值时点后，在报告有效期内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，而须委托我公司重新估价。

3、本估价报告不对评估房地产的权属问题负责，不作为估价对象权属确认的依据。

4、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知本公司更正。否则，报告误差部分无效。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，并作为一个整体时方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，我公司不承担责任。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任

何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。

（七）其他事项说明

1、拍卖成交后，交易过程中产生的相应税费依照税法等相关法律法规和政策的规定，由转让方和买受方各自承担。

2、本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

3、本次评估关注并恰当考虑了估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

4、本次评估结果已恰当考虑、用益物权及占有使用情况的影响，特请买受方注意可能会影响估价对象不能或延迟交付的后果。

5、至本次估价的时点，估价对象入户门前公共区域与1902室共同围合使用并设有防盗门，若涉及拆除、修理等事项，由买受人自行根据相关行政部门规定进行处置，特此提醒报告使用者注意。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

第四部分 估价结果报告

一、委托方

单位名称：温州市鹿城区人民法院

二、估价机构

机构名称：浙江瑞扬中瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄跃

地址：浙江省温州市瑞安市安阳街道安福路 28 号 202 室

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2006]006 号

有效期限：2021 年 02 月 08 日至 2023 年 06 月 01 日

统一社会信用代码：91330381720061709T

三、估价对象概况

1、权益状况：

估价对象坐落于上海市徐家汇零陵路 751 弄（现为：电影华苑）3 号 1901 室，权利人：秦小枢，房屋权证号：徐 2008020592，建筑面积：86.56 m²，房屋类型：公寓，房屋结构：钢混，竣工日期：2008 年，房屋用途：居住；土地宗地号：徐汇区徐家汇街道 130 街坊 29/10 丘，土地权属性质：国有，使用权取得方式：出让，土地用途：住宅，权属及限制状态：有查封、有抵押。

估价对象的财产范围包含房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，室内固定装修和房屋正常使用不可分割的共用设备设施，房屋所有权人合法享有的相关权益，但未考虑房屋室内可移动的设施、设备、家具及债权债务等其他财产或权益价值。

2、实物状况：

（1）土地实物状况

①位置：估价对象所处的位置为上海市徐家汇零陵路 751 弄（现为：电影华苑）3 号。

②四至：估价对象所在小区东至小路、南至零陵路、西至徐汇区光启

小学、北至上影广场。

③土地面积：估价对象所在土地宗地号为徐汇区徐家汇街道 130 街坊 29/10 丘，宗地（丘）面积 13272 平方米。

④土地形状、地势：估价对象所处的宗地形状为较规则长方形，该宗地与相邻土地、道路齐平，地势较平坦，无明显的坡度。

⑤土壤：无污染。

⑥土地开发程度：至价值时点，该宗地基础设施达到五通（通路、供电、供水、排水、通信）及场地平整。

（2）建筑物实物状况

①建筑规模：估价对象建筑面积 86.56 平方米，为平层套房。

②设施设备：估价对象为电梯房，二梯八户，设备较齐全，总体维护良好。

③装饰装修：估价对象条形砖外墙，铝合金窗。入户为防盗门，室内为普通装修，成新度较高，卧室木板地面，墙纸、乳胶漆墙面，三合板顶面；大厅木板地面，墙纸墙面，三合板顶面；卫生间地砖地面，瓷砖墙面，铝扣板顶面；厨房地砖地面，瓷砖墙面，铝扣板顶面，设有橱柜。

④建筑结构：钢混结构。

⑤建成年份：估价对象所在建筑物建成于 2008 年。

⑥层数/层高：地上总层数 33 层，地下总层数 1 层，估价对象所在层数为第 19 层。

⑦朝向：估价对象朝南方向。

⑧防水、保温、采光、日照等：楼板基本没有渗水迹象、外墙基本没有渗雨迹象；保温、隔热、隔声音方面满足要求；估价对象采光、通风、日照良好。

⑨维护情况及完损情况：实地查勘没有发现不均匀沉降，地面、门窗保养维护正常，墙面存在部分裂痕。建筑物结构构件完好，装修、设备基本完好，部分有轻微损坏，房屋属于基本完好房。

⑩其他情况：至本次估价的价值时点，估价对象入户门前公共区域与1902室共同围合使用并设有防盗门。

估价对象于现场勘查日尚未腾空。

3、区位状况：

（1）地理条件：

上海，简称“沪”或“申”，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市、上海大都市圈核心城市，国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心。截至2019年，全市下辖16个区，总面积6340.5平方千米，建成区面积1237.85平方千米。2021年末，全市常住人口为2489.43万人。2021年，上海市地区生产总值43214.85亿元，GDP同比增长8.1%。

徐汇区，上海市辖区，位于上海中心城区的西南部，东北侧与黄浦区毗邻，东临黄浦江，与浦东新区隔江相望，西与闵行区分界，北与静安区、长宁区接壤。全境面积54.93平方千米。其中陆地面积50.94平方千米，水域面积3.82平方千米。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，徐汇区常住人口1113078人。

（2）交通条件

①道路状况：附近道路为零陵路、漕溪北路，路面状况较好，交通流量较大。

②出入可利用的公共交通工具：估价对象附近公交线路众多，有50路、56路、342路等，临近地铁4号线，居民出行便捷度较好。

③交通管制情况、停车方便程度

目前附近道路无交通管制、情况良好，停车较便捷。

（3）外部配套设施

该区域各类基础设施较完善，土地提供“五通一平”条件。“五通”指通路、供电、供水、排水、通信及“一平”指红线内场地平整。

（4）周围环境及景观

周边生活配套设施齐全，基本满足周边居民的日常生活需求，区域附近有上影广场、创世纪花园等，附近学校有上海市徐汇区光启小学、上海商学院等专业学校，周边住宅及商铺较多。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

二〇二二年十月十一日（为估价人员现场勘查之日）

六、价值定义

本报告房地产价值为房地产在价值时点的公开市场价值。

市场价值：为房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：①交易双方是自愿地进行交易；②交易双方是出于利己动机进行交易；③交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与者的集体观念和行为。

七、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 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、《中华人民共和国民法典》
- 4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》
- 5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（施行）》的通知（中房学[2021]37号）
- 7、国家和地方的其他相关规定

（二）有关技术标准

《房地产估价规范：GB/T50291-2015》

（三）委托方提供的资料

1、温州市鹿城区人民法院涉执房产处置司法评估委托书（2022）温鹿委评613号复印件

2、上海不动产登记簿复印件

（四）其他

评估人员对估价对象的现场查勘记录

八、估价原则

本次评估过程遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则：以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳利用原则：估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

4、替代原则：估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则：估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

九、估价方法

估价人员根据《房地产估价规范：GB/T50291-2015》、估价目的及估价对象的现状，在实地勘查和调研的基础上研究了委托方提供及估价人员所掌握的资料，选择合适的估价方法。

1、选用的估价方法及理由

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，估价对象所在区域为较成熟房地产市场，公开市场买卖较频繁，交易案例资料较多，故采用比较法进行评估。

比较法：将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，

对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、未选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途房地产，由于成本法测算进程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象区域内征地案例较少，不易取得测算数据，本次评估不采用成本法；根据估价对象周围的同类物业的租金标准，然后进行了初步测算，发现现阶段的收益无法测算出其真实的市场交易价值，因此不宜采用收益法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，不适合采用假设开发法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为 9691000 元，大写：人民币玖佰陆拾玖万壹仟元整，单价 111958 元/平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师：

十二、实地查勘期

二〇二二年十月十一日

十三、估价作业期

二〇二二年十月十一日至十月十四日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告的有效期限自报告出具之日起一年内有效。

浙江瑞扬中瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十月十四日

第五部分 房地产估价技术报告

(估价技术报告仅供估价机构和有关管理部门查阅)

(略)

第六部分 附件

- 1、温州市鹿城区人民法院涉执房产处置司法评估委托书（2022）温鹿委评 613 号复印件
- 2、上海不动产登记簿复印件
- 3、估价对象照片
- 4、估价对象区位图
- 5、估价机构营业执照副本复印件
- 6、估价机构备案证书复印件
- 7、估价师资格证书复印件