

# 涉执房地产处置 司法估价报告

估价报告编号：渝瑞达房评（2022）司字第 184 号

估价项目名称：位于上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 3 号的花园住宅  
用房地产市场价值评估项目

估价委托人：重庆市第一中级人民法院

房地产估价机构：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：谢 渝 5020040050

闫凯旋 5020170017

估价报告出具日期：二〇二二年十月十七日



# 致估价委托人函

重庆市第一中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对权属于周 的位于上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 3 号（建筑面积为 337.62 平方米，其中地下建筑面积为 116.91 平方米，及其土地使用权面积为 352.11 平方米，建成时间约为 2007 年，权利性质：出让)的花园住宅用房地产（包含分摊土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修以及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，但不包含房屋内动产、可移动的家具家电、相应的债权债务等及其他财产或者权益）进行了估价。

估价目的是为重庆市第一中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为 2022 年 9 月 8 日。

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，采用市场法，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点 2022 年 9 月 8 日，估价对象的价值如下：

房地产价值评估结果明细表

币种：人民币

相关结果	估价方法	估价结果（比较法）
估价对象测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	55300
	总价（万元）	1867.04

房地产总值：1867.04 万元，大写：人民币壹仟捌佰陆拾柒万零肆佰元整。

## 特别提示：

- 1、根据国家有关房地产估价的规定，本估价报告出具之日起壹年内有效，即从 2022 年 10 月 17 日至 2023 年 10 月 16 日，对逾期使用本报告书，本公司不承担责任；
- 2、根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已设定抵押登记且已被查封，本次估价未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用方注意该事项；
- 3、本次评估价值包含室内不可移动的装饰装修的价值，不包含房屋内动产、可移动的家具家电；
- 4、本次评估包含的装修价值为估价人员按价值时点估价对象现状价值，若价值时点后装修状态发生变化，我公司不承担任何责任；
- 5、估价对象已出租，估价委托人未提供估价对象的租赁合同，且与承办法官沟通后确定不考虑租约限制，故本次估价未考虑租赁对估价结果的影响。

6、本报告书正文中的“估价师声明”、“估价假设和限制条件”对可能影响本估价报告结论的重要事项作了披露，本报告的估价委托人及其他报告使用者应充分关注。

以上内容摘自估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致



二〇二二年十月十七日

# 目 录

第一部分 注册房地产估价师声明 .....	1
第二部分 估价的假设和限制条件 .....	2
一、估价的假设前提 .....	2
二、本报告使用限制条件 .....	3
第三部分 房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
第四部分 附 件 .....	13



## 第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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定条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》、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》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行估价工作，撰写本估价报告。

## 第二部分 估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限制条件，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限定条件：

### 一、估价的假设前提

#### (一)估价的一般假设

- 1、估价对象能自由在市场上出售。
- 2、撰写估价报告时，是以价值时点公开房地产市场前提下公开市场价值为标准，没有考虑市场变化风险和短期强制处分等因素对估价价值的影响。
- 3、本公司注册房地产估价师经过尽职调查后未发现存在土地承包经营权、宅基地使用权、居住权、地役权及占有使用情况，本次评估假定评估对象不存在土地承包经营权、宅基地使用权、居住权、地役权及占有使用情况。
- 4、重庆市第一中级人民法院未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用等情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- 5、本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态，如果遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏，则会对估价价值造成影响，那么本估价报告结果也随之作废，并应对估价对象进行重估。
- 6、任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 7、本次估价所需资料是估价人员根据估价委托人提供的资料为准；我们无理由怀疑所出具档案资料的合理性、真实性、准确性及完整性，本次假设提供的资料合理、真实、准确、完整。
- 8、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。同时由于估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文及地质状况进行研究，我们假设其水文和地质状况为该地区的一般状况，并假设其不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

#### (二)未定事项假设

估价人员未发现估价对象存在未定事项。

(三) 背离事实假设

1、根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已设定抵押登记且已被查封，本次估价未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用方注意该事项。

2、估价对象已出租，估价委托人未提供估价对象的租赁合同，且与承办法官沟通后确定不考虑租约限制，故本次估价未考虑租赁对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设。

估价人员未发现估价对象存在不相一致事项。

(五) 依据不足假设

估价人员未发现估价对象存在依据不足事项。

## 二、本报告使用限制条件

(一) 本估价报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(二) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，本公司和注册房地产估价师依法不承担责任；

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

(四) 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估价对象状况、房地产市场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会使用；

(五) 在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者评估结果未使用之前，如果估价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后才会使用；

(六) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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。

(七) 根据国家有关房地产估价的规定，本估价报告出具之日起壹年内有效，对逾期使用本报告书，本公司不承担责任。

(八) 未经本公司签章，并由房地产估价师签字，本报告书的复印件一律无效，本公司对其产生的后果不承担任何责任。



### 三、其他特殊事项说明

(一) 本次评估价值包含室内不可移动的装饰装修的价值，不包含房屋内动产、可移动的家具家电。

(二) 本次评估包含的装修价值为估价人员按价值时点估价对象现状价值，若价值时点后装修状态发生变化，我公司不承担任何责任。

(三) 本次评估估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式，按照法律法规规定，应由转让人和买受人各自负担，提请报告使用人注意该事项。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市第一中级人民法院

联系人：

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：谢渝

地 址：重庆市渝中区和平路7号6-19号、6-20号

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2022）1-003号

有效期限：2022年5月25日至2025年5月24日

统一社会信用代码：91500103747495363D

联系电话：(023)63835625

传真号码：(023)63835626

邮政编码：400010

### 三、估价目的

估价目的是为重庆市第一中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围及基本状况

估价对象为权属于周的位于上海市松江区佘山镇泗陈公路4388弄3号，建筑面积为337.62平方米（其中地下建筑面积为116.91平方米）的花园住宅用房地产，包含分摊土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修以及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，但不包含房屋内动产、可移动的家具家电，不包含相应的债权债务等及其他财产或者权益。

(二) 估价对象基本状况-实物状况

1、土地实物状况

坐落：上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 3 号，所在物业名称“佘山 3 号”；

权属性质：国有建设用地使用权

使用权取得方式：出让；

用途：居住用地；

宗地（丘）面积：116111 平方米；

使用权面积：352.1 平方米（其中独用面积 352.1 平方米）；

使用权期限：2004 年 2 月 10 日至 2074 年 2 月 9 日止；

四至：物业所在宗地南临泗陈公路、其余临其他道路；

形状：较规则矩形；

地形、地势：地形为较平坦，与相邻土地、道路齐平，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性；

土壤：土壤未受过污染；

地质：地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象；

开发程度：宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

2、建筑物实物状况

坐落：上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 3 号，所在物业名称“佘山 3 号”；

建筑规模：建筑面积为 337.62 平方米（其中地下建筑面积为 116.91 平方米）；

建筑类型：花园住宅；

用途：居住；

总楼层：证载为 2 层；实际估价对象地上 2 层，地下 1 层；层高：约 3.6 米；

竣工日期：2007 年；

建筑结构：钢混结构；

设施设备：给排水：接市政管网，消防设施：室外消火栓系统，通讯，供电：接市政供电网。配置的设施设备使用正常，性能完好；

装饰装修：入户玄关玻璃门，入户防盗门，室内客厅地面铺地砖，内墙部分刷涂料部分贴砖，天棚装饰吊顶；卧室地面铺木地板，内墙部分刷涂料部分贴砖，天棚吊顶；厨卫地面铺地砖，内墙贴砖及马赛克，天棚吊顶。

空间布局：合理，一层配套有客厅、饭厅、厨房及储物室；二层配套有三间卧室两个卫生间，其中主卧带卫生间和衣帽间；地下一层配套有机麻室、娱乐室、影音室、公共厅、一个卫生间、一个保姆房，一个工作间；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风等功能符合国家相关建筑设计标准的强制性要求；

外观：外墙抹灰，外观成新度较新；

新旧程度：建成年份：约 2007 年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面使用维护保养较好；

### （三）估价对象基本状况-权益状况

#### 1、建筑物权益状况

##### ①房屋所有权

根据在估价委托人提供的《上海市房地产权证》（证号：沪房地松字（2011）第 007811 号）复印件，建筑物登记的权益状况具体如下：

权利人：周 ；

坐落：上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 3 号；

房屋用途：居住；

##### ②其他

无。

#### 2、土地权益状况

##### ①土地所有权

估价对象所在宗地为国有土地，所有权属国家。

##### ②土地使用权

根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》（证号：沪房地松字（2011）第 007811 号）复印件，土地使用权登记的权益状况如下表。

权利人：周 ；

坐落：上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 3 号；

使用权取得方式：出让；

用途：居住用地；

使用权期限：2004 年 2 月 10 日至 2074 年 2 月 9 日止；

土地剩余使用年限：截止价值时点，剩余使用年限为 51.42 年。

#### 3、出租或占用情况



至价值时点，估价对象已出租。

#### 4、他项权利情况

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已设定抵押权，未设定地役权等其他权利。

#### 5、其他特殊情况

估价对象已被查封。

### （四）区域状况

#### 1、位置

坐落：估价对象位于上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 3 号，所在物业名称“佘山 3 号”；

方位：估价对象位于“佘山 3 号”别墅区 1 组团，处于该小区会所旁，位置好；

楼层：估价对象位于第-1 层至第 2 层。

#### 2、交通

道路状况：估价对象位于上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄 3 号，区域内有泗陈公路、佘北公路等城市交通主干道，路网较密集，道路等级较高；

交通工具：估价对象所在区域内有泗陈公路、佘北公路等城市交通主干道；临近佘北公路泗陈公路站，有公交线路 194 路停靠，内外交通较快捷；

交通管制状况：区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通；

停车状况：估价对象为独栋别墅，配有停车位，停车方便度好。

#### 3、周围环境和景观

自然环境：区域内街道整洁，无大气、水文等污染，环境状况较好；

人文环境：所在区域路网密集，周边多为别墅区，有世茂佘山庄园、紫都上海晶园等住宅区，区域内主要为常住人口，治安状况良好，人文环境较好；

景观：区域内有一定的绿化，公共绿化一般。

#### 4、外部配套设施

基础设施：估价对象所在区域已达到了“六通一平”，水、电、气、路、通讯等基础设施完备。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度高，并拥有完善的给排水系统，能够保障生活需要。

公共服务设施：估价对象临近“佘山国家旅游度假区”，有“佘山国家森林公园”、“上海欢乐谷”、“上海月湖雕塑公园”等众多知名景点，周边餐饮、超市、娱乐等

各类公共服务配套设施齐全。

## 五、价值时点

根据《重庆市第一中级人民法院委托书》〔（2022）渝01执委评字第249号〕记载价值时点为现场查勘日，故本次价值时点确定为现场查勘日，即二〇二二年九月八日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价的类型价值为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 七、估价原则

房地产估价应遵循基本工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外界干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

### （二）合法原则

房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处置为前提估价。

### （三）最高最佳使用原则

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提估价。

### （四）价值时点原则

要求估价结果应是以估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （五）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。

## 八、估价依据

（一）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（三）《中华人民共和国土地管理法》；

(四) 《中华人民共和国民法典》；

(五) 《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)

5号；

(六) 《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273号

(七) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(八) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(九) 《关于加快不动产司法评估的指导意见》渝地房评经协发(2018)4

号；

(十) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学(2021)37号)；

(十一) 《重庆市第一中级人民法院委托书》[(2022)渝01执委评字第249号]；

(十二) 估价委托人提供的《上海市房地产权证》(证号：沪房地松字(2011)第007811号)复印件；

(十三) 估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》复印件；

(十四) 估价委托人提供的其他资料及本公司人员现场勘测、调查所得的资料。

## 九、估价方法

(一) 估价技术路线：

本次估价价值类型是估价对象在价值时点的公开市场价值，未考虑估价对象是否存在的他项权利事项，即根据收益法测算出的结果进行分析，得出估价对象评估单价。

(二) 估价方法的适用性分析：

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

估价对象为花园住宅用房，近期在此区域内同类房地产交易案例较多，且交易案例的资料较易搜集，故估价对象适宜此方法进行评估。

收益法是预计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。该方法适用于估价对象或同



类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

估价对象为花园住宅房地产，位于上海市松江区，该类房地产的租金无法客观反应花园住宅房地产正常市场价值，故本次不宜采用收益法进行评估。

成本法是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。该方法适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产。特别适合很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产。

估价对象为住宅用房，建成已久，且该方法不能较好地反映市场状况对房地产的影响，客观性相对较差，故不宜采用该方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及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。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价对象属已建成的房地产，故不宜采用此方法。

本次估价最佳的估价方法选用比较法进行估价测算。

### （三）方法定义及公式

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。其计算公式为：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

## 十、估价结果

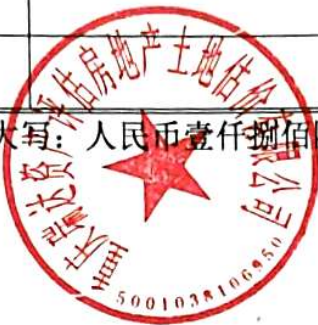
我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点 2022 年 9 月 8 日，估价对象的价值如下：

房地产价值评估结果明细表

币种：人民币

相关结果		估价方法	估价结果（比较法）
估价对象测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）		55300
	总价（万元）		1867.04

房地产总值：1867.04 万元，大写：人民币壹仟捌佰陆拾柒万零肆佰元整。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谢渝	5020040059		2022.10.17
闫凯旋	5020170017		2022.10.17

十二、实地查勘期

二〇二二年九月八日

十三、估价作业期

二〇二二年七月二十日至二〇二二年十月十七日