

上海市闵行区西环一村8号602室
涉执房地产处置司法评估报告
沪建经房地估（2022F）第038号

上海建经房地产估价咨询有限公司

二〇二二年九月七日



房 地 产 评 估 报 告

评估报告编号： 沪建经房地估（2022F）第 038 号

估价项目名称： 上海市闵行区西环一村 8 号 602 室涉执
房地产处置司法评估报告

估价委托人： 成都市青羊区人民法院

房地产估价机构： 上海建经房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师： 华雄伟（注册号： 3120190031）

孙 刚（注册号： 3120080041）

评估报告出具日期： 2022 年 9 月 7 日



致估价委托人函

成都市青羊区人民法院：

我司接受贵方委托，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的标准，对上海市闵行区西环一村 8 号 602 室住宅房地产（位于“西环一村”住宅小区，计 1 套房屋，建筑面积 91.09 平方米及相应国有土地使用权，包含室内装修、家具家电等室内物品，以下简称估价对象）市场价格进行评估。

估价目的：评估估价对象于价值时点的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象基本情况：本次评估财产范围为闵行区西环一村 8 号 602 室住宅房地产（包括房屋建筑物、相应分摊的国有建设用地使用权、房屋室内装饰装修、家具家电等室内物品）。依据委托方提供的《上海市不动产登记簿》，估价对象证载信息如下：

权利人：陈洁

房地坐落：西环一村 8 号 602 室

房地产权证号：闵 2013000484

土地状况：土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为住宅，使用权取得方式为出让，地号为闵行区莘庄镇 44 街坊 1 丘，宗地（丘）面积为 62033.00 平方米。

房屋状况：幢号为 3 幢，部位为 8 号 602 室，建筑面积为 91.09 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，房屋结构为混合 1，总层数为 6 层，竣工日期为 1994 年。

价值时点：2022 年 8 月 18 日（为实地查勘之日）。

价值类型：房地产及家具家电等室内物品的市场价格（价值定义详见房地产估价结果报告）。



估价方法：本次房地产价格采用比较法和收益法进行评估，家具家电等室内物品采用成本法评估。

估价结果：我司遵循房地产估价的一般原则和独立、客观、公正、合法原则，根据贵方提供的相关资料，按照国家规定的技术规范和估价程序，经实地查勘、市场调查以及综合分析测算，运用上述估价方法确定估价对象于价值时点在满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价格为人民币450.6440万元（大写人民币肆佰伍拾万陆仟肆佰肆拾元整）。

其中：1、住宅房地产市场价格

建筑面积：91.09平方米

评估单价：人民币（小写）49,430元/平方米

评估总价：人民币（小写）450.2579万元

（大写）肆佰伍拾万贰仟伍佰柒拾玖元整

2、家具家电等室内物品市场价格（共计23项）

评估总价：人民币（小写）3,861元

（大写）叁仟捌佰陆拾壹元整。

评估结果明细详见估价结果报告“估价结果”一节。

特别提示：

1、以上价格运用受报告中已说明的假设和限制条件及相关说明的制约。

2、本报告仅供人民法院确定财产处置参考价使用。

上海建经房地产估价咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二二年九月七日



目 录

一、注册房地产估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件及相关说明	6
三、估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	17
(六) 价值类型	17
(七) 估价原则	18
(八) 估价依据	19
(九) 估价方法	21
(十) 估价结果	23
(十一) 估价人员	23
(十二) 实地查勘期	25
(十三) 估价作业期	25
(十四) 评估报告使用期限	25
四、附件	26
五、房地产评估技术报告 (另册)	



一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本评估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. 本评估报告中的分析、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，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件及相关说明的限制。

3. 我们与本评估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. 我们依照最高人民法院相关文件、现行的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），《中华人民共和国资产评估法》，上海市关于房地产评估的规范文件及标准的有关程序要求进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5. 没有公司以外的人员或单位对本评估报告提供重要专业帮助。



二、估价的假设和限制条件及相关说明

（一）估价假设前提

1、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、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

（1）估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性及无法采取进一步鉴证核实的情况下，本报告假设估价委托人所提供的相关资料为合法、真实、准确和完整的。若提供的资料与实际不符，本公司及估价人员不承担相关责任。

（2）估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但未获得专业机构的监督、检测报告资料，本报告假设估价对象房屋工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准，且可正常安全使用，无环境污染负面影响。

（3）注册房地产估价师未对登记房屋的建筑面积进行专业测量，本次估价以委托方提供的《上海市不动产登记簿》上记载的建筑面积为准。

本报告认为委托方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为评估的重要依据之一。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。



(4) 本次评估价值时点设定为实地查勘之日(2022年8月18日)。本评估报告提供的估价结果,以假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况一致为前提条件。

(5) 根据实地查勘,估价对象房地产于价值时点为居住用途,现处于空置状态。房地产估价机构未发现、掌握相关情况,本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况,故不考虑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估价结果的不利影响。

(6) 本次评估估价师未调查水、燃气、物业费、有线电视等欠缴和滞纳金情况,委托方未明确上述费用是否从财产处置价款中扣除,本次评估不考虑估价对象欠费情况对房地产价格的影响。

2、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。

本次评估无未定事项假设。

3、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。

根据《上海市不动产登记簿》,估价对象房地产无抵押和担保物权登记,有司法限制信息,基于估价目的及委托方要求,本次估价结果不考虑依法查封影响,将其视为没有抵押、没有依法查封、未设立担保物权及其他法定优先受偿权的财产进行评估。

4、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。

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必要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。本次估价不存在估价委托人提供的资料无法反映估价对象状况的情况，无依据不足假设。

若上述假设前提及本评估报告依据的其他条件发生变化时，本评估报告随之自行失效。本评估报告不可作为任何形式的产权证明文件。

（二）估价限制条件

1、本次评估目的为确定估价对象房地产于价值时点的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。如改变估价目的和估价条件，其价格应当重新评估。

2、估价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。

3、本评估报告提供的估价结果，以假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况一致为前提条件，如有法定依据证明财产拍卖或者变卖时估价对象状况、欠缴税费状况等与价值时点状况不一致，且委托方认为有必要调整的，估价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估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、评估报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他



评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不能因得到评估报告而成为评估报告使用者。未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对报告书的全文或部分内容提出的任何质疑和责任。

6、本报告使用期限从评估报告出具之日起原则上计为一年。但今后随国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。报告使用期限内，若遇有自然力和其他不可抗力对估价对象状况发生重大变化（如损毁等），不能使用本评估报告。

（三）相关说明

1. 本报告以估价师实地查勘之日为价值时点，并依据价值时点的国家法律、法规和市场情况，以及估价对象的个别因素等估价要素进行评估。

2. 本评估报告及结论仅为本估价特定的估价目的服务，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对估价结果的影响；没有考虑国家宏观经济政策、相关法律法规、税费标准发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响。

3、本次评估财产范围包括房屋、相应的土地使用权、室内装修及家具家电等室内物品，室内物品经实地查勘，并经委托方和见证方确认。

4、本次评估以估价对象交易税费由转让方和受让方各自负担为前提，需由转让方缴纳的，需从成交价款中先行扣除后方能依法受偿。

5、委托方未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，本次评估估价结果未考虑上述财产处



置费用对估价结果的影响，实际受偿款需在成交价款扣除上述财产处置费用。

6、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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、名称：成都市青羊区人民法院
- 2、地址：成都市青羊区署前街 42 号
- 3、联系人：李天亮
- 4、联系电话：028-60733226 028-60733243

(二) 估价机构

- 1、估价机构：上海建经房地产估价咨询有限公司
- 2、统一社会信用代码：91310113774796532B
- 3、法定代表人：施瑞麟
- 4、联系电话：021-32521620
- 5、住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽
正路 1628 号 4 幢 1-2 层
- 6、联系地址：上海市金沙江路 2009 弄 1 号 304 室
- 7、机构备案证书编号：沪建房估证字〔2021〕01 号
- 8、备案等级：一级
- 9、有效期限：2021 年 3 月 27 日至 2024 年 3 月 26 日

(三) 估价目的

评估估价对象于价值时点的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围界定

本次委托评估的财产范围为闵行区西环一村 8 号 602 室住宅房地产



（包括房屋建筑物、相应分摊的国有建设用地使用权、房屋室内装饰装修、家具家电等室内物品）。

2、估价对象基本情况

2.1、名称

估价对象所在物业名称为“西环一村 8 号 602 室住宅房地产”。

2.2、坐落

估价对象房地产位于上海市闵行区西环一村小区内，房地产坐落地址：西环一村 8 号 602 室，所在小区四至：东至西环路、南至莘松路、西至铁路、北至莘谭路。

2.3、规模

2.3.1、建筑物规模：估价对象房屋建筑面积为 91.09 平方米。

2.3.2、土地规模：估价对象所在宗地土地使用权面积 62033.00 平方米。

2.4、用途

2.4.1、房屋用途：居住。

2.4.2、土地用途：住宅用地。

2.5、权属

2.5.1、证载信息

依据委托方提供的《上海市不动产登记簿》，估价对象登记房屋证载信息如下：

权利人：陈洁

房地坐落：西环一村 8 号 602 室

房地产权证号：闵 2013000484

土地状况：权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为住宅，使用权取得方式为出让，地号为闵行区莘庄镇 44 街坊 1 丘，宗地（丘）面积为 62033.00 平方米。



房屋状况：幢号为 3 幢，部位为 8 号 602 室，建筑面积为 91.09 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，房屋结构为混合 1，总层数为 6 层，竣工日期为 1994 年，所有权来源为买卖。

登记受理时间为 2012 年 12 月 25 日，核准日期为 2013 年 1 月 5 日。

2.5.2、房地产他项权利状况：

(1) 抵押状况：无。

(2) 房地产权利限制状况信息

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象于查询之日 2022 年 8 月 16 日已设定司法限制，具体如下：房地产坐落为西环一村 8 号 602 室，幢号为 3 幢，部位为 8 号 602 室，限制类型为司法限制，限制文件编号为 (2020) 川 0105 执 2858 号，登记证明号为“沪 (2021) 闵字不动产证明第 12011280 号”，限制方式为正式查封，限制人为成都市青羊区人民法院，限制原因为民间借贷纠纷，限制起始日期为 2021-3-5，预计结束日期为 2024-3-5，受理日期为 2021-3-5。

3、房地产实物状况

3.1、土地实物状况

①四至：估价对象位于上海市闵行区西环一村 8 号 602 室，所在小区东至西环路、南至莘松路、西至铁路、北至莘谭路，估价对象位于小区东南角。

②所在小区土地形状：较规则。

③使用权面积：宗地（丘）面积为 62033.00 平方米。

④地形（地势）：平坦、地质和土壤条件对地上建筑物无不良影响。

⑤开发状况：经房地产估价师实地查勘，宗地红线内外土地开发程度达到“七通”（通上水、通雨水、通电、通路、通讯、通燃气、通污水），满足日常生活需要。

估价对象所在宗地内建有多幢公寓住宅楼，还有若干相应配套附属



设施，宗地内建筑物布局示意图如下：



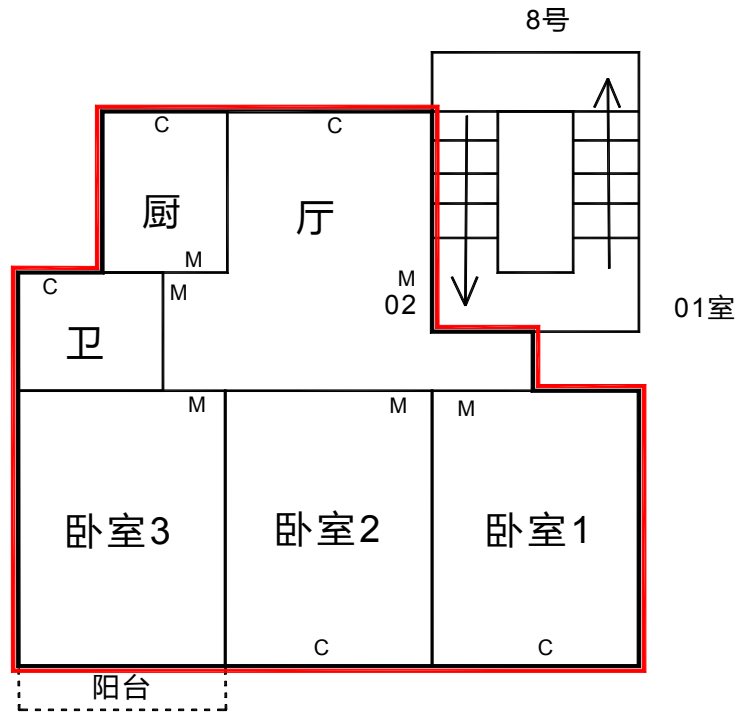
3.2、建筑物基本状况

经房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

估价对象所在楼栋幢号为“3 幢”，共有 4 个门栋（7、8、9、10 号），总层数为 6 层；房屋结构：混合 1；坡屋顶；无电梯；每单元层二户；建筑物维护保养情况：良好。

估价对象门牌号为西环一村 8 号 602 室；所在楼层为 6 层；层高为 2.8 米；位置为中间楼道的西单元。

估价对象户型为三室一厅一卫一厨设计，一个阳台，所有卧室及客厅均有窗户，南北通透，房屋平面示意图如下：



估价对象于价值时点根据居住使用要求已作二次装修，主要装修有：卧室、客厅均为乳胶漆内墙面和实木地板+复合地板地面，客厅顶部四周为夹板+乳胶漆吊顶，卧室有组合柜、衣柜，阳台有壁橱、地砖、瓷砖等，厨房及卫生间均为地砖地面、面砖内墙面、PVC板吊顶等，配有马桶、淋浴房、台盆、操作橱柜等卫浴及厨房设施等，整体装修为普通居住装修，成新率一般。

估价对象所在小区内道路、绿化、停车场地、围墙、供电、供水、供气、排水设施及配套附属用房等附属设施较齐全，可满足居民正常使用。

3.3、估价对象内资产状况

根据《委托书》约定：本次评估财产范围包括房屋内家具家电等室内物品，本次估价经实地查勘及委托方和见证人确认，房屋内家具家电等室内物品如下表所示。



家具家电等室内物品一览表

序号	名称	品牌	单位	数量
1	空调挂机	富士通	台	2
2	茶几	/	张	1
3	布艺沙发(三人)	/	组	1
4	餐桌(1桌4椅)	/	组	1
5	电脑桌	/	张	1
6	鞋柜	/	只	1
7	书架(竹子)	/	只	1
8	冰箱	荣声	台	1
9	铁皮文件柜	/	只	4
10	双桶洗衣机	方圆	台	1
11	暖风机	格力	台	1
12	抽油烟机	方太	台	1
13	燃气灶	方太	台	1
14	热水器	能率	台	1
15	吸尘器	伊莱克斯	台	1
16	加热器	先锋	台	1
17	床	/	张	1
18	床+床垫+床头柜	/	组	1
19	大衣柜	/	个	1
20	电视柜	/	个	1
21	打印机	三星	台	1
22	电视机	海信	台	1
23	台式音响	/	个	1

3.3、物业使用现状

经房地产估价师实地查勘，估价对象现处于空置状态。

4、区位状况

4.1、位置状况：估价对象位于上海市闵行区莘庄镇，距上海市中心人民广场直线距离约16公里。

4.2、交通状况：估价对象所在小区临次干道莘松路，距嘉闵高架路入口约1公里；距轨道交通5号线莘庄路站约2.4公里；周边公交线路有001、125、150、153、700路、松莘线、莘庄1路、闵行12路、闵行31路等，距公交站点约200米，公共交通方便度一般。



4.3、环境状况：估价对象所在区域绿化覆盖率一般，自然环境及人文环境一般。

4.4、外部配套设施状况：估价对象所在区域电、水、气、通讯等基础设施满足居民使用。商业设施、邮局、银行、学校、医院配套齐全，附近主要商业中心有彩生活时代广场、莘福 68 广场、凯德龙之梦(闵行商业中心店)、百饰得建材市场，学校有上海师资培训中心附属闵行实验中学、上海市闵行区实验小学(莘松校区)、上海市闵行区莘松中学；3 公里内主要的医疗点有上海市闵行区中心医院。

4.5、区位状况未来变化趋势：依据《上海市闵行区总体规划暨土地利用总体规划(2017-2035)》，总体形成“一带两轴四板块”的空间结构。以功能区促进街镇空间整合，形成四大板块，即北部国际商务集聚区，中部宜居生活提升区，南部科技创新核心区，东部宜居宜业文化新市镇；加强板块之间联系，形成三条发展轴带，即黄浦江发展带、七莘路-沪闵路服务轴、紫竹创新轴，强化城市功能与综合交通的复合。

估价对象所在闵行区莘庄镇，位于上海市闵行区境中西部，属于中心城闵行部分，是闵行区城市化程度较成熟的区域。莘庄镇将重点突出生活宜居功能，推动城市有机更新，增补高等级公共服务设施和城市绿地，并引导低效商办退出，围绕轨道站点集聚一批集中商务区，形成就业核心，并打造宜居宜业、产城融合、充满活力的未来之城。

(五) 价值时点

价值时点为 2022 年 8 月 18 日（实地查勘之日）。

(六) 价值类型

价值类型为市场价格。评估所采用的价值内涵为估价对象在现状条件下，于价值时点满足估价全部假设使用限制条件及相关说明条件下的房地产市场价格。本次评估以估价对象交易税费按照相关法律规定进行



缴付为前提。

其价值定义为：估价对象上海市闵行区西环一村 8 号 602 室住宅房地产，国有土地使用权[宗地开发程度为宗地红线内外“七通”（通路、通电、通上水、通信、通下水、通气、通污水），土地使用权性质为国有，土地用途为住宅用地]；房屋类型为公寓，建筑面积 91.09 平方米，包括房屋室内装饰装修、家具家电等室内物品，在满足全部假设和限制及相关说明条件下于价值时点的房地产市场价格。

（七）估价原则

本报告运用合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则，并遵循房地产估价的独立、客观、公正的原则，合理、科学地确定估价对象房地产的市场价格评估。

合法原则：合法原则是指房地产价格评估必须以估价对象的合法利用为前提，具体是指估价对象的来源合法、利用合法。

最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，是指法律上允许、技术上可行、经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。

价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值或价格，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场价格是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。故房地产价格具有很高的独立性，每一个价格都对应着一个时间，估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价格，这个特定时间就是价值时点。

替代原则：替代原则要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。



独立、客观、公正原则：独立客观公正原则要求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。独立的要求是房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验应有的职业道德进行估价。客观的要求是房地产估价师不应带着自己的好恶情感偏见、完全从客观实际出发、反映事物的本来面目。公正的要求是房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

（八）估价依据

1、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月1日通过，自2016年12月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，全国人民代表大会常务委员会第十二次会议2019年8月26日通过修正，自2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布，全国人民代表大会常务委员会第十二次会议2019年8月26日通过修正，自2020年1月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；

（6）《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据2019年4月23日



第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

（7）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

（8）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订）；

（9）《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年1月1日，国土资源部令第63号公布，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）；

（10）《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》（法释〔2011〕21号）；

（11）《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）；

（12）《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

（13）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，现予公布，自2005年1月1日起实施。）；

（14）《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号；

（15）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委

员会第十四次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委

员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的



决定》修正)；

2、地方有关部门颁布的法规及相关文件

(1) 《上海市房地产转让办法》(1997年4月30日上海市人民政府令第42号发布)；

(2) 《上海市不动产登记若干规定》(上海市人民代表大会常务委员会公告第54号，2021年3月1日起施行)；

(3) 《上海市不动产登记技术规定》(沪规划资源规〔2021〕1号)。

3、技术规程及有关技术文件

(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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

4、估价委托人提供的有关资料

(1) 《成都市青羊区人民法院委托书》[(2022)川0105执恢210号]；

(2) 《上海市不动产登记簿》。

5、房地产估价机构依据的其他有关资料

(1) 近期本市房地产市场资料；

(2) 估价人员实地查勘、调查的相关资料；

(3) 其他相关资料。

(九) 估价方法

1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，比较法，收益法、成本法、假设开发法是目前常用的四种估价方法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有



替代性房地产的评估；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

估价对象住宅房地产，考虑到目前区域内同类房地产市场交易活跃，交易实例较多，应选用比较法进行评估；估价对象或同类房地产可出租获得稳定的收益，可采用收益法评估。若运用成本法评估，其估价结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价格；且不具备再开发利用价值或开发建设成本难以取得，因此我们未采用成本法及假设开发法评估估价对象房地产市场价格。估价对象家具家电二手市场比较复杂，不同家具家电价格难以比较，故不适宜采用比较法评估，同样也不适合采用收益法评估；全新市场价格比较容易获得，根据实物状况扣除折旧可获得估价对象市场价格，适合采用成本法评估家具家电价格。

2、选用的估价方法介绍

①**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。

比较价格 = 可比实例价格 × 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。

②**收益法**适用于评估有收益或潜在收益的房地产。收益法是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。

$$\text{收益法的基本公式: } V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{\prod_{j=1}^i (1+r_j)}$$

公式中：V - 房地产收益价格；



a_i - 房地产每年净收益;

r_j - 房地产报酬率;

n - 房地产收益年限。

③**成本法**适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的价格评估。

定义：成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的计算公式：成本价值=重置成本 - 折旧

本次评估家具家电价格数学表达式=重置成本 × 成新率

(十) 估价结果

在本报告评估依据、限制条件下，经实地查勘、市场调查以及综合分析测算，确定估价对象上海市闵行区西环一村8号602室住宅房地产（建筑面积91.09平方米及相应国有土地使用权），于价值时点（2022年8月18日）在满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

估价对象于价值时点的市场价格为人民币450.6440万元（大写人民币肆佰伍拾万陆仟肆佰肆拾元整）。

其中：1、住宅房地产市场价格

建筑面积：91.09平方米

评估单价：人民币（小写）49,430元/平方米

评估总价：人民币（小写）450.2579万元

（大写）肆佰伍拾万贰仟伍佰柒拾玖元整

2、家具家电等室内物品市场价格（共计23项）

评估总价：人民币（小写）3,861元

（大写）叁仟捌佰陆拾壹元整。

本次评估结果明细详见下表



一、房屋						
房屋地址				建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
上海市闵行区西环一村8号602室				91.09	49,430	4,502,579
二、家具家电						
序号	名称	规格型号	单位	数量	评估单价 (元/单位)	评估总价 (元)
1	空调挂机	富士通	台	2	384	768
2	茶几	/	张	1	83	83
3	布艺沙发(三人)	/	组	1	296	296
4	餐桌(1桌4椅)	/	组	1	153	153
5	电脑桌	/	台	1	36	36
6	鞋柜	/	只	1	91	91
7	书架(竹子)	/	只	1	21	21
8	冰箱	荣声	台	1	210	210
9	铁皮文件柜	/	组	4	68	272
10	双桶洗衣机	方圆	台	1	104	104
11	暖风机	格力	台	1	35	35
12	抽油烟机	方太	台	1	166	166
13	燃气灶	方太	台	1	103	103
14	热水器	能率	台	1	276	276
15	吸尘器	伊莱克斯	台	1	47	47
16	加热器	先锋	台	1	31	31
17	床	/	张	1	53	53
18	床+床垫+床头柜	/	组	1	201	201
19	大衣柜	/	个	1	355	355
20	电视柜	/	个	1	180	180
21	打印机	三星	台	1	180	180
22	电视机	海信	台	1	192	192
23	台式音响	/	个	1	8	8
家具家电小计						3,861
三、房屋及室内家具家电等物品评估总价合计(元)						4,506,440



(十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
华雄伟	3120190031		2022年9月7日
孙刚	3120080041		2022年9月7日

(十二) 实地查勘期

注册房地产估价师华雄伟、孙刚于2022年8月18日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

2022年8月18日至2022年9月7日。

(十四) 评估报告使用期限

2022年9月7日至2023年9月6日。



四、附件

1. 《成都市青羊区人民法院委托书》（复印件）
2. 《上海市不动产登记簿》（复印件）
3. 估价对象地理位置示意图
4. 估价对象照片
5. 估价单位营业执照及资质证书（复印件）
6. 估价师注册证书（复印件）。