

房地产司法估价报告

估价报告编号：（渝）金友房评（2021）司字第108号

估价项目名称：武隆县巷口镇建设东路2号3幢13-4的住宅

用房地产市场价值司法评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：邓海燕（注册号：5020180027）

刘 玮（注册号：5020140003）

估价报告出具日期：2021年8月10日



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院的委托，本公司注册房地产估价师对贵院委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：坐落于武隆县巷口镇建设东路2号3幢13-4的住宅房地产；物业名称为南城中央广场；建筑面积为153.71平方米，分摊土地使用权面积17.38平方米；证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅；证载权利人为冉应梅；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的国有土地使用权及公共配套设施，不包括动产等其他财产或权益等。

价值时点：2021年8月5日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

房地产评估价值：122.97万元（人民币大写：壹佰贰拾贰万玖仟柒佰元整）

建筑面积单价：8000元/平方米

本次估价结果含建筑物室内二次装修、不含动产价值，未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

特别提示：

(1)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效(2021年8月10日至2022年8月9日)。



(2) 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“重庆互邦实业(集团)有限公司客户服务中心与谯高华, 冉应梅 3306 一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用, 不得作其他用途。

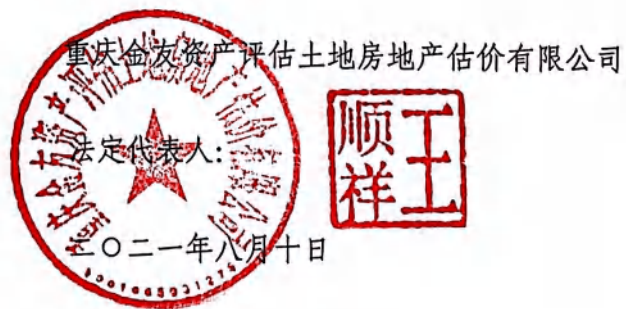
(3) 本估价报告使用者为估价委托人(重庆市涪陵区人民法院)及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

(4) 由于估价条件限制, 注册房地产估价师无法了解到估价对象是否存在拖欠的物业费、水电公摊费及滞纳金。注册房地产估价师也无法了解到估价对象是否存在拖欠的水、电、气等费用情况。本次估价未考虑可能拖欠物业费、水电公摊费及水、电、气等费用对估价结果的影响。

(5) 根据估价委托人介绍: 估价对象已被法院查封。根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》, 由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的, 故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

(6) 据估价委托人介绍: 估价对象已设定抵押登记。根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》, 由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的, 故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

此致!



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	12
附 件	13



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

以下条件：

- (1) 委托人及估价对象的基本情况；
- (2) 委托人提供的资料是否真实、准确、完整；
- (3) 估价目的明确，委托事项，并了解估价对象，权属状况清楚；
- (4) 委托人及估价对象的基本情况；
- (5) 估价对象是否因特殊原因造成了贬值；
6. 估价对象是否属于公共财产，是否属于国家所有或集体所有；
7. 估价对象是否属于国有资产，是否属于国家所有或集体所有；
8. 估价对象是否属于国家所有或集体所有；
9. 估价对象是否属于国家所有或集体所有；
10. 估价对象是否属于国家所有或集体所有；

二、 未定事项假设



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，本次估价假设其所提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全和环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价假设估价对象无房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属证书记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

二、未定事项假设

估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调



查，估价对象房屋建成年份约为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实事项假设。

四、 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

六、 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“重庆互邦实业（集团）有限公司客户服务中心与谌高华，冉应梅 3306 一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人（重庆市涪陵区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

3. 本估价报告未经本公司书面同意，不得向估价报告使用者和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2021 年 8 月 10 日至 2022 年 8 月 9 日），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

七、 特殊事项说明

1. 本次估价结果含建筑物室内二次装修、不含动产价值，未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

2. 由于估价条件限制，注册房地产估价师无法了解到估价对象是否存在拖欠的物管费、水电公摊费及滞纳金。注册房地产估价师也无法了解到估价对象是否存在拖欠的水、电、气等费用情况。本次估价未考虑可能拖欠物管费、水电公摊费及水、电、



气等费用对估价结果的影响。

3. 本估价报告是由注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

4. 根据估价委托人介绍：估价对象已被法院查封。根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

5. 据估价委托人介绍：估价对象已设定抵押登记。根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司
重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

三、估价目的

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

四、估价对象

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名 称：重庆市涪陵区人民法院

二、房地产估价机构

机 构 名 称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：重庆市沙坪坝区渝碚路39号庆泰大厦8楼西半层

法 人：王顺祥

营业执照注册号：91500106X22017188U

机 构 类 型：房地产评估机构

资 质 等 级：一级

证 书 编 号：渝房评各字（2019）第1-005号

有 效 期 限：2019年8月2日至2022年8月1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、估价对象

本次估价对象权属清晰、没有争议，有司法机关出具的执行书，估价对象具有司法拍卖的合法性。



（一）估价对象财产范围

坐落于武隆县巷口镇建设东路2号3幢13-4的住宅房地产；物业名称为南城中央广场；建筑面积为153.71平方米，分摊土地使用权面积17.38平方米；证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅；证载权利人为冉应梅；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的国有土地使用权及公共配套设施，不包括动产等其他财产或权益等。

（二）估价对象基本情况

1. 物业名称：南城中央广场。
2. 坐落：武隆县巷口镇建设东路2号3幢13-4。
3. 规模：建筑面积为153.71平方米，分摊土地使用权面积17.38平方米。
4. 用途：证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。
5. 权属：证载权利人为冉应梅。

（三）土地基本状况

1. 土地面积：共有使用权面积8573 m²、分摊土地使用权面积17.38平方米。
2. 四至：北至南滨路、南至建设东路、西至道路、东至道路。
3. 形状：近似矩形。
4. 规划用途：城镇住宅用地。
5. 土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2077年8月25日，土地剩余使用年限为56.05年。
6. 开发程度：估价对象已完成开发建设，宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整）。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑面积：153.71平方米（套内面积130.64平方米）。



2. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
3. 建成时间及新旧程度：建成于 2013 年，约九成新。
4. 外观：外墙墙砖，外观成色较新。
5. 设施设备：水、电、讯、管道燃气、消防、监控等设施齐备，配备 2 部电梯。
6. 层高：约 3 米。
7. 空间布局：所在楼幢为一层六户，估价对象为平层结构，户型布局为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫。
8. 特殊景观：一线江景。
9. 装饰装修
 入户门为防盗门，铝合金窗，地面地砖、木地板，墙面贴墙纸，装饰吊顶；厨卫：地面地砖，墙面墙砖至顶，顶棚吊顶。
10. 使用、维护状况：权利人作为住宅自用，使用正常，维护保养状况较好，属完好房。
11. 楼幢位置：估价对象所在楼栋临路。
12. 朝向：客厅朝北
13. 总楼层及所在楼层：建筑物总楼层共 20 层（含地下 3 层），估价对象位于名义层 13 层。

（五）权属登记情况

估价对象均已办理了《重庆市房地产权证》，其具体产权证办理情况如下表：

证号	307 房地证 2015 字第 03570 号		
权利人	冉应梅		
证件名称及号码			
坐落	武隆县巷口镇建设东路 2 号 3 幢 13-4		
房地籍号	WL00200102620000030300100130004		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	17.38 m ²	楼层	名义层 13
共有使用权面积	8573m ²	房屋建筑面积	153.71 m ²
土地使用权终止日期	2077 年 8 月 25 日	套内建筑面积	130.64 m ²
房屋共有或共			



用部分及设施	
记事	

截止价值时点，估价对象已被查封，已设定抵押权登记，无典当等其他他项权利限制。

由于估价条件限制，注册房地产估价师无法了解到估价对象是否存在拖欠的物业费、水电公摊费及滞纳金。注册房地产估价师也无法了解到估价对象是否存在拖欠的水、电、气等费用情况。

五、价值时点

《重庆市涪陵区人民法院委托书》并未载明价值时点，经与估价委托人协商确定场查勘日为 2021 年 8 月 5 日，故确定本报告价值时点为 2021 年 8 月 5 日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，事实求是、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

合法原则是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



价值时点原则是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

替代原则是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. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（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）状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1. 《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，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议通过）。

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议通过）。

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）。

5. 《中华人民共和国拍卖法》（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通过）。

6. 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）。



7. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号，2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过）。

8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）。

9. 《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）。

【2018 年 9 月 1 日起实施】

10. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

11. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19 号），自 2020 年 5 月 1 日起施行；

12. 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202 号），自 2020 年 9 月 1 日起施行；

13. 国家及地方有关房地产估价的其他法律法规资料。

（二）有关估价标准和指导意见

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）。

2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《重庆市涪陵区人民法院委托书》。

2. 《重庆市房地产权证》复印件。

3. 《户室详细情况》复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象照片。

2. 实地查勘记录。

3. 注册房地产估价师搜集到的资料。

4. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。



九、估价方法

本次选用比较法进行估价。

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

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产评估价值：122.97 万元（人民币大写：壹佰贰拾贰万玖仟柒佰元整）

建筑面积单价：8000 元/平方米

本次估价结果含建筑物室内二次装修、不含动产价值，未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓海燕	5020180027	邓海燕	2021年8月10日
刘 祎	5020140003	刘 祎	2021年8月10日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2021 年 8 月 5 日。



十三、估价作业期

本次估价作业期为 2021 年 8 月 3 日——2021 年 8 月 10 日

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

