



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重中融信评[2022]（S033）号

估价项目名称：位于垫江县桂溪镇工农路农贸市场北侧的住宅房地产司法评估项目

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：杨 婷（注册号：5020110006）

陈昊宇（注册号：5020210048）

估价报告出具日期：2022年3月3日



致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

受贵院的委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）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评估，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：位于垫江县桂溪镇工农路农贸市场北侧的住宅用房及其应分摊的土地使用权（含室内装饰装修，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益），房屋建筑面积 122.50 平方米（产权证号：渝（2017）垫江县不动产权第 000090490 号）。

3、权属状况：房地产权利人为邓

4、价值时点：2022 年 3 月 1 日。

5、价值类型：市场价值。

6、估价方法：比较法、收益法。

7、估价结果：

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果	
		比较法	收益法
垫江县桂溪镇工农路农贸市场北侧	总价（万元）	30.99	30.87
	单价（元/m ² ）	2530	2520
评估价值	总价（万元）	30.99	
	单价（元/m ² ）	2530	

备注：两种评估方法的评估结果差异不大，故本次评估按两种方法的算术平均数确定最终评估单价

总价：¥30.99 万元（保留至佰元位）；大写（人民币）：叁拾万零玖仟玖佰元整。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读报告书全文。）

估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋



二〇二二年三月三日



目 录

致估价委托人函.....	2
目 录.....	3
估 价 师 声 明.....	4
估 价 假 设 和 限 制 条 件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人和估价报告使用者.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象概况.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值定义.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15



估 价 师 声 明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限定条件的限制；本估价报告无专家提供专业帮助。

3、注册房地产估价师与本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房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师杨婷对本次估价对象于 2022 年 3 月 1 日进行了实地勘察。



估价假设和限制条件

一、一般假设：

1、估价人员已经对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假设估价对象是合法、真实、准确和完整的。

2、估价人员已对房屋安全、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，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，假设估价对象能正常安全使用。

3、假设估价对象可以在公开市场上转让；在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；买卖双方的行为都是精明和谨慎的；存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；不考虑特殊买家的出价。

4、本次估价对象交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

5、人民法院未明确本次估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、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。

6、人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

本次评估中，估价人员未考虑委估房地产存在抵押、担保、查封，假设前述限制事项对估价对象市场价值不造成影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1、本次估价对象产权信息以估价委托人提供的不动产登记查询资料复印件登记信息为准，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合法、



真实、准确、完整。

2、估价委托人提供的资料为复印件，本次评估假设该复印件与原件一致。

3、估价委托人提供的不动产登记查询资料未记载估价对象土地用途和土地使用权类型，由于估价对象登记及实际用途为成套住宅，登记土地使用权终止日期为2050年11月25日，本次评估假设估价对象土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让。

六、估价报告使用限制

1、本次估价结果仅作为重庆市垫江县人民法院执行案件时使用，不得作其它用途，如由于使用不当造成的不良后果，与评估机构及评估人员无关。估价结果的有效性有赖于本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循的经济原则。

2、本次估价结果自本估价报告出具之日起一年内有效（2022年3月3日至2023年3月2日），若在此期间内由于国家政策、经济环境、房地产市场状况以及估价对象本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

3、本估价报告专为估价委托人及案件当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、案件当事人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。

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，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。

七、评估报告和评估结果使用的特别提示

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、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、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会使用。

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。

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向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估结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。



平方米。

(三) 实物状况描述与分析

1、建筑物实物状况

(1) 名称：垫江县桂溪镇工农路农贸市场北侧，项目名称：城镇运输公司。

(2) 建筑规模：登记建筑面积为 122.50 平方米，套内面积未登记。

(3) 用途：估价对象登记及实际房屋用途为成套住宅，至价值时点，估价对象自用。

(4) 建筑结构：估价对象登记房屋结构为混合（砖混）结构。

(5) 设施设备：估价对象水、电、气、讯、消防等配套设施设备齐全，无电梯，每层两户。

(6) 装饰装修：估价对象入户为防盗门，客厅地面铺地砖，墙面及天花刷白；卧室地面铺地砖，墙面及天花刷白，安装套装木门及铝合金窗；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花铝扣板吊顶。

(7) 空间布局：4 房 1 厅 1 厨 2 卫。

(8) 建筑功能：多层住宅楼（共 7 层，无地下层）。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙贴墙砖，据评估人员调查，估价对象所在建筑物约 2003 年建成，约七成新。

(10) 其他状况：建筑空高约 3 米，登记及实际楼层为 4 层，估价对象正常维护保养，无明显减值因素。

2、土地实物状况

(1) 名称：垫江县桂溪镇工农路农贸市场北侧。

(2) 四至：东为北新巷、西为工农北路、南为北新四路、北为居民楼。

(3) 面积：未提供分摊土地使用权面积和共有宗地面积信息。

(4) 用途：未提供土地用途信息，设定为住宅用地。

(5) 形状：不详。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），委估对象所在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，对委估对象的正常使用有利。

(7) 其他状况：土地使用权类型未记载，设定为出让，土地使用权终止日期为 2050 年 11 月 25 日。



3、权益状况

委托方提供权属资料如下（复印件）：

不动产登记查询资料

根据以上资料得知估价对象权利人为邓[]，土地使用权类型为出让，至价值时点，已设定抵押，本次估价不考虑委估房地产抵押、被查封及可能存在的其他优先受偿权对评估价值的影响；至价值时点，估价对象自用，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。综上，估价对象产权无争议，担保物权和可能存在的其他优先受偿权对价值无影响。

4、区位状况

估价对象地处垫江北门片区，位置较好；所在小区附近路网密集，道路状况良好，无自备停车场地，步行至公交车站约 2 分钟，有 001、002、004、006 共 4 条公交车线路停靠，自驾出行和公共交通条件总体良好；所在小区周边物业以普通住宅小区为主，附近有牡丹城、友业时代花园、帝豪名门等商品房楼盘，区域无明显污染源，环境一般；所在小区周边有玉鼎小学校、垫江十中和垫江实验中学学校，有垫江县人民医院和北门农贸市场，有邮政储蓄银行、建设银行、农业银行等金融机构网点，公共配套完善。

五、价值时点

- 1、本估价项目的价值时点确定为 2022 年 3 月 1 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；
- 2、价值时点是估价结果对应的时间点；
- 3、价值时点是完成估价对象实地查勘之日；
- 4、本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

六、价值定义

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2022 年 3 月 1 日的市场价值。

市场价值，是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

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、科学的工作原则；同时本次房地产估价遵循下列原则：

- 1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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：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：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：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：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

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。

八、估价依据

（一）估价所依据的法律、法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日通过）；
- 4、《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日修订）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日通过）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 7、《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）；
- 8、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

（二）技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；



3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

(三) 行为依据

《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（（2022）渝垫法委评字第 39 号）

(四) 估价委托人提供的资料（复印件）

不动产登记查询资料

(五) 其他资料

- 1、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产销售、租赁的基本情况资料；
- 2、估价人员掌握的估价对象所在区域房地产市场背景方面的资料；
- 3、估价人员收集的估价对象所在区域区位状况方面的资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

（一）估价方法的选用

估价对象为住宅，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易实例进行了调查，近期类似房地产实际成交实例多，且具有可比性，符合比较法使用要求，故可采用比较法。

估价对象所在区域类似房地产可搜集出租情况较多，客观收益容易获取，适宜采用收益法进行估价。

（二）估价方法概述及简要的测算内容

1、比较法

方法定义：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。

2、收益法

方法定义：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。

3、估价测算的简要说明

（1）比较法测算简要内容：



①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况、房地产状况修正；⑥计算比较价值。

(2) 收益法测算简要内容：

本次评估采用报酬资本化法的全剩余模式。收益法测算简要内容：①选用收益法收益模式；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算房地产收益价值。

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，经过分析和测算，并结合估价人员的经验，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 1 日所表现市场价值为：

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果	
		比较法	收益法
垫江县桂溪镇工农路农贸市场北侧	总价（万元）	30.99	30.87
	单价（元/m ² ）	2530	2520
评估价值	总价（万元）	30.99	
	单价（元/m ² ）	2530	

备注：两种评估方法的评估结果差异不大，故本次评估按两种方法的算术平均数确定最终评估单价

总价：¥30.99 万元（保留至佰元位）；大写（人民币）：叁拾万零玖仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨婷	5020110006		2022年3月3日
陈昊宇	5020210048		2022年3月3日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 3 月 1 日，并于当日结束。

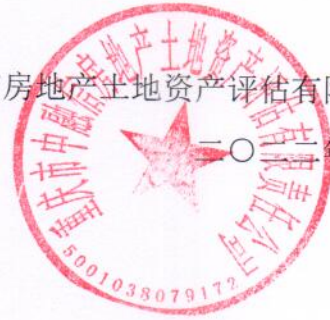


十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2022 年 2 月 14 日——2022 年 3 月 3 日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年三月三日





附 件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 3、可比实例位置图和外观照片；
- 4、委托书复印件；
- 5、估价对象权属证明复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。



估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片

房地产估价师杨婷实地查勘（查勘时间：2022年3月1日）





估价对象比较法实例照片及位置图

项目	建筑物外观	位置图
可比实例 A		 <p>可比实例 A 所在位置</p>
可比实例 B		 <p>可比实例 B 所在位置</p>
可比实例 C		 <p>可比实例 C 所在位置</p>

户室详细情况



查看登记簿

查看户型图

项目名称	城镇运输公司	房籍号	DJ00400200540000020100300010022 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	垫江县桂溪镇工农农贸市场北侧
建筑结构	混合结构	户型	四室一厅
建筑面积(m ²)	122.50	套内面积(m ²)	0
分摊面积(m ²)	0	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权,房屋户证,房屋抵押,抵押类型
楼幢性质	综合楼	幢号	(旧)
旧房籍号		单元号	2
名义层	4	物理层	4
备注		附属部位	

不动产单元号 500231002017GB00045F00020039

宗地位置 宗地详细位置

在办理业务: 无。

认购信息: 无。

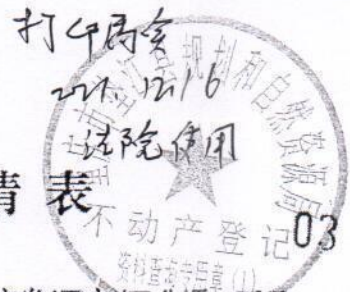
登记信息:

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202108060280175	202106100280205		其他登记	解除查封(地房)	[宋文文号](2021)渝0231执1434号之一		[宋文单位]垫江县人民法院		垫江县桂溪镇工农农贸市场北侧	2021/8/6 16:51:12	历史	查看	
2	202106100280205			其他登记	查封登记(地房)	[宋文文号](2021)渝0231执1434号		[宋文单位]垫江县人民法院		垫江县桂溪镇工农农贸市场北侧	2021/6/10 16:52:04	历史	查看	
3	202001130280151	201911060280113		其他登记	解除查封(地房)	[宋文文号](2019)渝0231执2238号之二		[宋文单位]垫江县人民法院		垫江县桂溪镇工农农贸市场北侧	2020/1/13 16:31:48	历史	查看	
4	201911060280113			其他登记	查封登记(地房)	[宋文文号](2019)渝0231执2238号之一		[宋文单位]垫江县人民法院		垫江县桂溪镇工农农贸市场北侧	2019/11/7 9:17:53	历史	查看	
5	201702130280039			抵押权登记	地房抵押权(地房)	渝(2017)垫江县不动产权第000090490号				垫江县桂溪镇工农农贸市场北侧	2017/2/14 10:24:02	现状	查看	



3月21日 邓



不动产登记申请表

单位： □平方米/□亩/□公顷、万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	<input type="checkbox"/> 首次登记 (<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他_____		
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人		
	权利人姓名 (名称)	邓 [redacted]	
	身份证件种类	身份证	证件号 [redacted]
	通讯地址	[redacted]	邮编 [redacted]
	法定代表人或负责人		联系电话 [redacted]
	代理人姓名		联系电话 [redacted]
	代理机构名称		[redacted]
	登 记 申 请 人		
	义务人姓名 (名称)	胡 [redacted]	
	身份证件种类	身份证	证件号 [redacted]
	通讯地址	[redacted]	邮编 [redacted]
	法定代表人或负责人		联系电话 [redacted]
	代理人姓名		联系电话 [redacted]
	代理机构名称		[redacted]
不 动 产 情 况	坐 落	[redacted] 工业园北侧	
	不动产单元号		不动产类型 [redacted]
	面 积 (共有土地/建筑面积)	122.50 m ²	用途 [redacted]
	原不动产权证号	105-061540	用海类型 [redacted]
	构筑物类型		林种 [redacted]
抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)
	在建工程抵押范围		
地 役 权 情 况	需役地坐落		
	需役地单元号		



登记原因

转移登记

共有情况

以上不动产 个权利人共有，共有人有
共有方式为共同（按份）共有
按份共有的份额各自为：

申请证书版式

单一版 集成版

申请分别持证

是 否

备注

土地使用权终止日期：2050年 11月 25日止；

房屋结构：砖混，套内面积： 平方米。

询问笔录

- 1、申请登记事项是否为申请人真实意思表示？ 是 否
- 2、申请登记房地产是共有，还是单独所有？ 共有 单独所有
- 3、申请登记的房地产是按份共有，还是共同共有？ 共同共有 按份共有
- 4、申请登记的房地产共有份额情况（共同共有人不填写本栏）：
- 5、申请异议登记时，权利人是否不同意办理更正登记？ 是 否
- 6、申请异议登记时，是否已知悉异议不当应承担的责任？ 是 否
- 7、其他询问事项：

以上询问笔录经被询问人确认，以上询问事项均回答真实、无误，系其真实意愿表达，如因隐瞒、提供虚假证明等造成错误登记或给他人造成损害的，被询问人自愿承担相应的法律责任。

被询问人签字：

隐名共有人签字：

申请人保证申请的不动产无权属争议，对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责，若有隐瞒，欺骗，编造，申报不实，蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

夫妻双方以一方名义申请登记的，申请登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请办理登记，由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。

申请人（盖章、签字）： 胡 许

申请日期：2017.2.7

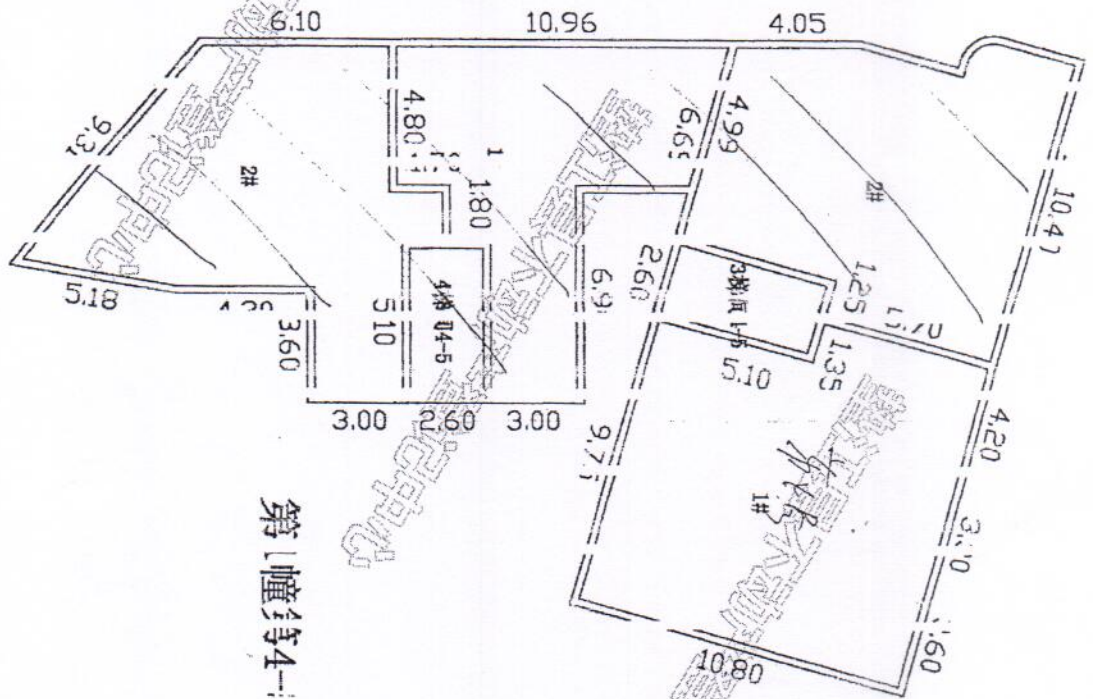
申请人（盖章、签字）： 邱

申请日期：2017.2.7

收件人：

联系电话：

1:100 2010.10.10



第1幢第4层平面图

浙江富木设计中心