

扫描二维码查询报告真伪



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆同诚[2022]估字第 0041 号

估价项目名称：彭水县汉葭镇滨江社区乌江明珠花园 B 幢 12-3

成套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：重庆市南岸区人民法院

房地产估价机构：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：石 蒙（注册号：5020160051）

郑 斌（注册号：5020160008）

估价报告出具日期：二〇二二年一月十一日

## 致估价委托人函

重庆市南岸区人民法院：

受贵方委托，本公司委派估价专业人员于2021年10月15日对估价对象进行了现场实地查勘，收集了有关资料，并对其市场价值进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：刘政所有的位于彭水县汉葭镇滨江社区乌江明珠花园B幢12-3成套住宅房地产（包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修），建筑面积为96.01平方米，土地使用权面积无记载。

价值时点：2021年10月15日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象房地产在2021年10月15日的市场价值为：

建筑面积单价：5960元/平方米

总价：¥57.22万元（人民币大写：伍拾柒万贰仟贰佰元整）

特别提示：

1、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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、估价结果仅为重庆市南岸区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，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价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、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。

特致此函。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年一月十一日

目

录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附件.....	10

## 估 价 师 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估价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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设:

1、估价委托人提供了《彭水苗族土家族自治县规划和自然资源局不动产登记档案查询结果证明》复印件,注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未向政府有关部门予以核实,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合法、真实、准确、完整。

2、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定估价对象不存在安全隐患。

3、估价师现场查勘中发现估价对象存在租赁情况,承租人无法提供相关租赁合同等资料,经委托方明确指示对租赁情况不予考虑,故未考虑房地产租赁对其价值的影响。

4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、本估价结果是以估价对象合法享有水、电、气、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

#### (二) 未定事项假设:

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年份,经估价师实地调查,估价对象房屋建成年份约为2009年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### (三) 背离事实假设:

1、估价对象存在抵押、查封,根据《房地产估价规范》规定:房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,本次评估为司法评估,故未考虑抵押、查封情况对其房地产价值的影响。

2、截至价值时点,估价对象存在租赁情况,承租人无法提供相关租赁合同等资料,经估价委托人现场确定对租赁情况不予考虑,故未考虑房地产租赁对其

价值的影响。

(四) 不相一致假设:

根据重庆市南岸区人民法院提供委托书记载地址: 重庆市彭水县乌江明珠花园 B-12-3 号与《彭水苗族土家族自治县规划和自然资源局不动产登记档案查询结果证明》记载地址: 汉葭镇滨江社区乌江明珠花园 B 幢 12-3 为同一地址, 本次估价报告以彭水县汉葭镇滨江社区乌江明珠花园 B 幢 12-3 进行描述。

(五) 依据不足假设:

根据现场查勘, 估价对象位于“乌江明珠花园”小区内地成套住宅用房。估价委托人未能提供《不动产权证书》及相关土地信息, 据估价人员对所在物业的调查, 周边类似房地产土地用途为住宅用地, 故本次估价假设土地用途为住宅用地。若与《彭水苗族土家族自治县规划和自然资源局不动产登记档案查询结果证明》记载的土地信息不一致, 估价结果及报告中的描述应做相应调整, 提请报告使用者注意。

## 二、估价报告使用限制条件

(一) 本估价结果仅限于为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 不得用于其它目的, 若改变目的, 应根据相应目的另行评估。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果, 估价机构和估价师不承担相应的责任。

(二) 本估价报告对估价对象价值的把握, 仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言, 并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

(三) 本估价结果包含建筑物及其分摊土地的价值, 以及室内装修价值。

(四) 本估价报告的使用者是估价委托人。

(五) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限, 本估价结果失效; 在使用期限内, 估价对象状况或房地产市场状况发生明显变化时, 本估价结果应作相应调整或重新估价。

(六) 本估价报告必须完整使用方为有效, 对仅使用报告中部分内容所导致的损失, 估价机构和估价师不承担相应的责任。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：重庆市南岸区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

住 所：重庆北部新区星光大道62号（海王星科技大厦D区9楼3号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第1-004号

公司网址：www.tcpq.net

联系电话：60360380

### 三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

根据估价委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》〔（2021）渝0108执恢742号〕记载，本次估价对象为房地产，包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修。

#### （二）估价对象基本状况

本次评估的对象是刘政所有的位于彭水县汉葭镇滨江社区乌江明珠花园B幢12-3成套住宅，建筑面积96.01平方米，土地使用权面积不详。

（此页以下无正文）



## (三) 土地基本状况

土地基本状况表

项目名称	估价对象
坐落	彭水县汉葭镇滨江社区乌江明珠花园B幢12-3
土地用途	住宅用地
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	不详
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	不详
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	不详
地势	较平坦
地形	较好
地块形状	呈不规则多边形
土地四至	据现场观察,东、西、南、北均临道路
地质条件	较好
土壤	无污染
土地开发程度	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)

## (四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况表

项目名称	估价对象
房屋坐落	彭水县汉葭镇滨江社区乌江明珠花园B幢12-3
建筑结构	钢混
楼层	共28层,现场查勘估价对象位于第12层
层高	约3米
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	96.01
套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	不详
房屋证载用途	成套住宅
实际用途	住宅
户型	2室2厅1厨1卫
使用情况	出租
建成年代	约2009年
空间布局	合理
设施设备	估价对象通电梯,通水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施设 备齐全
物业管理	有物业管理
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙贴砖,建筑风格较好。
新旧程度	维护保养状况较好,约八成新。
工程质量	合格
装饰装修	客厅地面铺木地板、地砖,内墙面贴墙纸,顶棚乳胶漆,卧室 地面为木地板,内墙面贴墙纸、顶棚乳胶漆,厨房和卫生间 地面铺地砖,内墙面墙砖至顶,顶棚为铝塑板扣顶,入户门为 防盗门,其余门为套装木门,塑钢窗。

## (五) 权益状况

## 1、房地产权属登记状况

权属登记状况明细表

项目名称	估价对象
权证名称	《彭水苗族土家族自治县规划和自然资源局不动产登记档案查询结果证明》
权证号	彭水县房地证 2010 字第 1720 号
坐落	彭水县汉葭镇滨江社区乌江明珠花园 B 幢 12-3
权利人	刘政
房屋结构	钢混
房屋用途	成套住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	96.01
土地类型	出让

## 2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象存在抵押、查封、租赁，除此之外，不存在共有、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

## 五、价值时点

二〇二一年十月十五日。

估价委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》[(2021)渝 0108 执恢 742 号] 中未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37 号)第十条规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，故本次估价以实地查勘完成之日二〇二一年十月十五日作为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本估价报告遵循了如下估价原则：

### (一) 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。

### (二) 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。

### (三) 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。

#### （四）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。

#### （五）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。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1号起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1号起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1号起施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1号起施行）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（2015年中华人民共和国主席令第24号，2015年4月24号起施行）；
- 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、《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定（试行）〉的通知》（渝高法发〔2012〕1号）；
- 9、《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）〉的通知》（渝高法发〔2013〕285号）；
- 10、《彭水苗族土家族自治县人民政府关于公布全县国有建设用地使用权基准地价的通知》（彭水府发〔2016〕55号，自2016年10月1日起执行）。

#### （二）估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 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、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市南岸区人民法院委托书》[(2021)渝0108执恢742号];
- 2、《彭水苗族土家族自治县规划和自然资源局不动产登记档案查询结果证明》;
- 3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价机构掌握的资料

- 1、重庆市2021年统计年鉴;
- 2、彭水苗族土家族自治县城乡总体规划(2010-2030年);
- 3、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价师实地调查资料

- 1、估价对象查勘记录,现状及周边环境照片;
- 2、估价对象所在区域类似房地产询价资料。

## 九、估价方法

(一) 估价方法选取

由于近期估价对象所在区域内存在大量的与估价对象类似的房地产的成交案例,市场交易很活跃,容易收集到足够多的成交案例,因此,估价师决定采用比较法进行估价。

(二) 估价方法定义

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。

(三) 计算公式

可比实例比较价值 = 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

(四) 估算过程

① 选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查,选取三个具有较强相关性、替代性的房地产成交案例作为可比实例。

② 各项影响因素修正

- 交易情况修正: 由于可比实例均为正常交易,故不修正。

- 市场状况调整：由于可比实例的交易日期与价值时点接近，故不调整。
- 房地产状况调整：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以估价对象房地产状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例房地产状况调整系数。

③ 求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整之后求得可比实例比较价值。

④ 确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验，综合确定估价对象房地产在 2021 年 10 月 15 日的市场价值为：

建筑面积单价：5960 元/平方米

总价：¥57.22 万元（人民币大写：伍拾柒万贰仟贰佰元整）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石蒙	5020160051		2022.1.11
郑斌	5020160008		2022.1.11

十二、实地查勘期

二〇二一年十月十五日。

十三、估价作业期

二〇二一年九月十六日至二〇二二年一月十一日。

## 附 件

- 1、《重庆市南岸区人民法院委托书》〔（2021）渝 0108 执恢 742 号〕复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和现状照片；
- 4、《彭水苗族土家族自治县规划和自然资源局不动产登记档案查询结果证明》；
- 5、可比实例位置图及外观照片；
- 6、专业帮助情况和相关专业意见；
- 7、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 8、房地产估价机构备案证书复印件；
- 9、注册房地产估价师注册证书复印件。

### 估价对象位置图



## 估价对象实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

### 一、估价专业人员：

注册房地产估价师：石蒙

估价专业人员：杨西

### 二、实地查勘内容

估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

### 三、实地查勘期

2021年10月15日



估价对象照片：外观



估价对象照片：入户门



估价对象照片：卧室 1



估价对象照片：卧室 2



估价对象照片：客厅



估价对象照片：卫生间





估价对象照片：厨房



估价对象照片：客厅景观

## 彭水苗族土家族自治县规划和自然资源局 不动产登记档案查询结果证明

经查重庆市不动产登记系统：

权利人：刘政，产权证号：彭水县房地证 2010 字第 1720 号，  
坐落：汉葭镇滨江社区乌江明珠花园 B 幢 12-3，建筑面积：96.01  
平方米，用途：成套住宅，结构：钢筋混凝土结构，土地使用权  
类型为出让。

有抵押；中国工商银行股份有限公司彭水支行，抵押金额：  
不祥。

有查封；[来文文号]（2018）渝 0108 执恢 1522 号，[来文单  
位]重庆市南岸区人民法院（首封）。

注：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的不  
动产登记信息截止查询当时为止的登记信息查询结果。



### 可比实例位置图



## 可比实例外观照片



可比实例 A 外观



可比实例 B 外观



可比实例 C 外观