

铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1的1套
住宅房地产市场价值评估

渝金汇评估鉴[2022]0104号

涉执房地产处置司法评估报告

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司
中国·重庆

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2022]0104号

估价项目名称：铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1的1套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：黄秒 (注册号：5020200027)

韩杰 (注册号：5020060018)

估价报告出具日期：二〇二二年四月六日

致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司（以下简称本公司）派出估价人员对委估的1套住宅房地产进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市铜梁区人民法院委托书》（[2021]渝0151执恢741号），需对任少华与胡祥平民间借贷纠纷一案中，所涉及的胡祥平位于铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1的1套住宅房地产进行市场价值评估，为确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象及范围：胡祥平位于铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1，建筑面积为91.56平方米的1套住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权及室内不可拆卸装饰装修，不包含动产（室内可移动物品）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2022年3月15日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法

6、估价结果：

估价总额：23.71万元（大写：人民币贰拾叁万柒仟壹佰元整）。详见下表：

房地产估价结果明细表

项目及结果	估价对象
	铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1
建筑面积（m ² ）	91.56
评估单价（元/m ² ）	2590
评估总价（万元）	23.71

7、特别提示：

（1）截至价值时点，经向估价委托人和申请人了解，估价对象有抵押、被查封。因其为司法评估完全产权下的房地产价值，故本次估价报告不考虑抵押、被查封限制情况对房地产市场价值的影响。

（2）本次估价目的是为拟司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，是对估价对象的市场价值进行估价，故本次不考虑估价对象可能存在拖欠水、电及物管费等对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

(3) 本次估价结果未扣除估价对象被司法处置过程中预计会发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(4) 本次评估结果的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是对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。

(6) 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能使用。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 估价对象证载坐落为“铜梁县蒲吕镇双石街43号6-1”，2014年5月2日，国务院发布《关于同意调整重庆市部分行政区划的批复》（国函〔2014〕58号）文件，批复重庆市撤销铜梁县，设立重庆市铜梁区，故本次报告中描述均为“铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1”，实际为同一坐落。

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰



二〇二二年四月六日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	
附件.....	12
1、估价对象位置图；	
2、估价对象现状照片；	
3、《重庆市铜梁区人民法院委托书》（[2021]渝0151执恢741号）复印件；	
4、《重庆市房地产权证》（209房地证2009字第01111号）复印件；	
5、估价机构营业执照和备案证书复印件；	
6、注册房地产估价师资格证书复印件。	



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依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，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、根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(209房地证2009字第01111号)复印件,注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定用于本次房地产市场价格估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境,对房屋安全及环境污染未作特别鉴定,不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场,估价对象有足够的买方和卖方,且进入市场无障碍;同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

5、本次假定估价对象不存在欠缴税金。

6、本次假定估价对象不存在用益物权、租赁权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

截止价值时点,据委托人介绍,估价对象有抵押、被查封,但因本次为司法评估完全产权下的房地产价值,因此本次估价报告不考虑抵押、被查封对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象证载坐落为“铜梁县蒲吕镇双石街43号6-1”,2014年5月2日,国务院发布《关于同意调整重庆市部分行政区划的批复》(国函〔2014〕58号)文件,批复重庆市撤销铜梁县,设立重庆市铜梁区,故本次报告中描述均为“铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1”,实际为同一坐落。



（五）依据不足假设

估价委托人未提供产权证原件，提供了《重庆市房地产权证》（209房地证2009字第01111号）复印件，本次设定假设估价委托人提供的有关估价对象的权属资料真实可信，假设产权人拥有合法产权。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任由估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和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。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。



涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

统一信用代码：91500103750053160P

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-022号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

三、估价目的

根据《重庆市铜梁区人民法院委托书》（〔2021〕渝0151执恢741号），需对任少华与胡祥平民间借贷纠纷一案中，所涉及的胡祥平位于铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1的1套住宅房地产进行市场价值评估，为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

胡祥平位于铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1，建筑面积为91.56平方米的1套住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权及室内不可拆卸装饰装修，不包含动产（室内可移动物品）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）区位状况描述：

区域位置：2014年5月2日，国务院发布《关于同意调整重庆市部分行政区划的批复》（国函〔2014〕58号）文件，批复重庆市撤销铜梁县，设立重庆市铜梁区。铜梁区西南靠大足区，东北连合川区，南接永川区，西北邻潼南区，东南毗邻璧山区。

估价对象位于铜梁区蒲吕镇双石街43号，临主路，土地级别为重庆市铜



梁区住宅4级地。

交通条件：估价对象距农商行公交站约100米，有铜梁202路公交在此停靠，交通便捷度一般。

外部配套设施：在区域水、电、气、讯等各类基础设施齐全，能满足区域内生产、生活的需要；估价对象周边有蒲吕街道中心幼儿园、实验二小、第三人民医院、超市、银行等，生活配套及公共设施完善。

周围环境：估价对象周边多为老旧楼梯房，居住环境一般。

（三）实物状况描述：

1、土地基本状况

土地坐落	铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1
土地使用权面积(m ²)	14.97
共有使用权面积(m ²)	255
四至	东：墙外邻吴红燕房屋，西：墙外邻范定喜房屋，南：墙外连街道，北：围墙外连石龙二社
地势	较平坦
土地使用权类型	出让
土地形状	较规则
地形	丘陵
地质土壤	地质优良，无污染
开发程度	六通一平

2、建筑物基本状况

估价对象位于铜梁区蒲吕镇双石街43号6-1，约建成于2000年，建筑功能为住宅，建筑结构为混合。估价对象所在楼栋共6层，每层2户；估价对象证载及实际楼层均为第6层；估价对象证载用途及实际用途均为成套住宅，朝道路，建筑面积为91.56m²，套内面积为81.11m²，户型为“2室2厅1厨1卫”，层高约3米，空间布局较方正，采光通风条件一般，现自用。

设施设备情况：水、电、气、讯、消防齐全，楼梯通达各层。

外观及装饰装修状况：外墙面刷漆；入户门为防盗门，安装玻璃窗，客厅卧室地面铺地砖，内墙面及天棚刷白；厨卫地面铺地砖，墙面部分贴墙砖，部分刷白，天棚刷白。

新旧程度：经现场勘查，估价对象部分墙面有轻微渗水，维护保养状况一般，建筑物成新率约为60%。

（四）权益状况描述：



房屋用途	成套住宅
土地用途	城镇混合住宅用地
权利人	胡祥平
土地使用权类型	出让
土地终止日期	2058年1月23日
土地剩余使用年限	35.86年
共有情况	单独所有
用益物权	无
担保物权	有抵押，抵押权人任少华
拖欠费用情况	不详
查封等形式限制权利情况	已被铜梁区人民法院查封
租赁权	无
权属清晰情况	清晰，无争议

五、价值时点

2022年3月15日，现场查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

本次估价，估价人员与估价委托人及相关各方没有利害关系，估价工作是按照估价对象本来情况事实求是地进行的，且估价人员不会偏袒各方利害关系人。故本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

本次估价依据法律、法规、规章、规范，并根据权利人提供的合法权属证明等资料进行房地产估价体现了合法原则。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价



值或价格。

本次估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次运用比较法估价时，对不同可比实例的期日修正也体现了价值时点原则。

4、替代性原则

遵循替代性原则，评估价值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应在合理范围内。

本次估价采用比较法进行测算，选取类似房地产作为可比对象，充分体现了替代原则。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

本次估价结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

八、估价依据

(一) 政策法规：

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号2020年5月28日）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（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2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 5、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）；
- 6、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[2013]285号）；
- 7、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估



师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273号）；

8、《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）；

9、中房学关于印发《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）。

（二）技术规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、本公司制定的房地产估价操作规范。

（三）估价委托人提供资料：

1、《重庆市铜梁区人民法院委托书》（〔2021〕渝 0151 执恢 741 号）复印件；

2、《重庆市房地产权证》（209 房地证 2009 字第 01111 号）复印件。

（四）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料；

2、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录；

3、可比实例的市场调查资料；

4、估价对象现状及周边环境照片。

九、估价方法

（一）估价方法：根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

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。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益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。

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。

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

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。

假设开发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，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

（二）选用方法及理由：

1、估价对象为住宅用房，同一市场供需圈内，同类型的住宅用房市场交易较活跃，交易案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法进行评估。

2、估价对象为已开发完成的房地产，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

3、估价对象是位于成熟城市区域的住宅用房，同类型的住宅租赁较活跃，收益额易于取得，但住宅用房作为国民的重要资产，相对其他投资品种，住宅用房主要功能为“住家和资产保值增值”，投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标，故住宅类房地产的租售比一般失真，不能客观的反映市场行情，故住宅用房一般不选用收益法进行评估。

4、成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现住宅用房市场价值，故不选用。

因此我们认为比较法是本次评估最适宜的方法。

（三）方法的定义及计算公式

比较法

比较法的基本原理——替代原理

比较法的定义：比较法是将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估



对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式：

比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况调整系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 15 日的市场价值为：

估价总额：23.71 万元（大写：人民币贰拾叁万柒仟壹佰元整）。详见下表：

房地产估价结果明细表

项目及结果	估价对象
	铜梁区蒲吕镇双石街 43 号 6-1
建筑面积 (m ²)	91.56
评估单价 (元/m ²)	2590
评估总价 (万元)	23.71

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 秒	5020200027		2022 年 4 月 6 日
韩 杰	5020060018		2022 年 4 月 6 日

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为 2022 年 3 月 15 日。

十三、估价作业期

本估价作业期为 2022 年 3 月 4 日起至 2022 年 4 月 6 日。

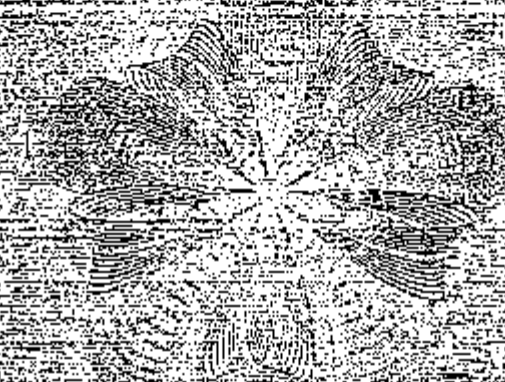


附件（复印件）

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、《重庆市铜梁区人民法院委托书》（[2021]渝0151执恢741号）复印件；
- 4、《重庆市房地产权证》（209房地证2009字第01111号）复印件；
- 5、估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象现状照片

估价对象外观		估价对象入户门	
估价对象室内状况		估价对象室内状况	
估价对象室内状况		估价对象室内状况	
周边环境		周边环境	
估价对象照片			



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 201063074

209 房地证 2009 字第 01111 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定,为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益,对权利人申请登记,经审查符合条件的,颁发此证。

发证机关



权利人	胡祥平		
证件名称及号码	身份证		
坐落	铜梁县蒲吕镇双石街13号B-1		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	壹拾肆点玖柒平方米	楼层	第6
共有使用权面积	贰佰伍拾伍平方米	房屋建筑面积	玖拾壹点伍陆平方米
土地使用权终止日期	2058-01-23	套内建筑面积	捌拾壹点壹壹平方米
房屋共有或共用部位及设施	车库共用		

收件编号: 2009000742

填证单位:

发证单位:

登记日期:

登记日期:



二〇〇九年二月十六日

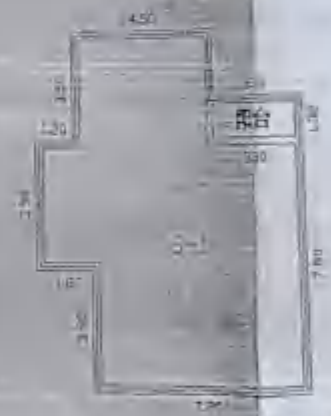
记 事

该房地产已办理抵押登记 (2)	该房地产已解除抵押
业务编号 2015.06.19.220868	业务编号 2015.06.19.220868

(3)

专用
301130101

附
图



比例 200 长度单位: m 建筑面积 91.56 m² 图例: 自墙 共墙 借墙

勘丈: 制图:

附
图

