

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：袁明作所有的位于九龙坡区奥韵路2号-4-4-4
号的住宅房地产市场价格评估

估价报告编号：重宏岭房司评字[2022]第011号

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有
限公司

注册房地产估价师：刘信奇(注册号 5020200036)

何小刚(注册号 5020190077)

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十五日



致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

一、估价目的：为估价委托人进行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

二、估价对象：

估价对象为袁明作所属的--坐落于九龙坡区奥韵路2号-4-4-4号，建筑面积为172.76平方米及其应分摊国有出让土地使用权面积的住宅房地产（包含室内装修，不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。

三、价值时点：二〇二二年三月十八日

四、价值类型：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。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：

建筑面积：172.76平方米

评估单价：10840元/平方米

评估总价：187.27万元

大写：人民币壹佰捌拾柒万贰仟柒佰元整

七、特别提示：

1、估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报



告，并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

2、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

此致！

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司



二〇二二年三月二十五日



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般性假设

1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

2、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。

3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据及其它法律保护依据。

5、估价委托人提供了估价对象的《中华人民共和国不动产权证书》（证号：渝（2020）九龙坡区不动产权第 000957033 号）复印件 1 套，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、估价人员于 2022 年 3 月 18 日对估价对象进行了实地查勘，未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价建筑面积以估价委托人



提供的《中华人民共和国不动产权证书》记载为准。

7、本次估价按照法律法规规定，交易税费的负担方式假设为转让人和买受人各自负担。

8、注册房地产估价师对估价对象用益物权及占有使用情况给予了关注，并且经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9、注册房地产估价师对估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费（据调查，估价对象2021年1月至2022年3月，共欠物业费2741.4元）、供暖费、水电气费等及其滞纳金）以及财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）给予了关注，在与本案承办法官确认上述费用从财产处置价款中扣除，故本次估价假设不考虑欠缴税金、相关费用以及财产处置费用对估价结果的影响。

10、注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

11、自价值时点至报告出具之日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1. 【未定事项假设】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、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人提供的资料均未记载估价对象的房屋实体建成年份；经估价师实地查勘，估价对象建成年份约为2006年，本次估价



描述房屋实际建成年份以此为准。

2. 【背离事实假设】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。

①根据委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》（2022委评字第169号）记载，估价对象存在抵押权登记；基于本次估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

②截至价值时点估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封，限制转让，故本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

3. 【不相一致假设】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、土地权属证明等资料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。

无。

4. 【依据不足假设】指在估价委托人无法提供估价所必需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及对相应的估价对象状况的合理假定。

无。

二、本估价报告书使用限制条件

（一）本估价报告书及估价结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

（二）根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日二〇二二年三月三十五日起，有效期为一年。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。



(三)本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(四)在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五)本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

(六)遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用本次估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

三、需特别说明的事项：

1、根据委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》（2022委评字第169号）记载，本次评估范围包括估价对象房屋及装修、家具家电，现场与本次案件承办法官确认，本次估价家具家电不纳入评估范围。

2、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

3、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

4、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

●评估报告和评估结果使用特别提示：

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，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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评估对象状况、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可使用；

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，如果评估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可使用。



房地产估价结果报告

重宏岭房司评字[2022]第 011 号

一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

联系地址：渝北区空港大道 418 号

联系人：刘睿

联系电话：023-62196013

二、房地产估价机构

名称：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市渝中区人民路 248 号 16-5#

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2019)2-016 号

有效期：2019 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日

法定代表人：易春光

邮政编码：400015

联系电话：(023)63600253

三、估价目的

为估价委托人进行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

(一)估价对象界定

估价对象为袁明作所属的一坐落于九龙坡区奥韵路 2 号-4-4-4 号，建筑面积为 172.76 平方米及其应分摊国有出让土地使用权面积住宅房地产（包含室内装修，不包含室内动产、欠交水电费、物管



费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益)。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落：九龙坡区奥韵路 2 号-4-4-4 号；

(2) 方位：地处奥体中心附近，重庆高新育才学校旁；

(3) 与重要场所(设施)的距离：距奥体中心约 100 米，距重庆火车站约 6.5 公里，距重庆长途站约 6.3 公里，据江北国际机场 T2 航站楼约 31 公里；

(4) 临街(路)状况：所在小区临奥韵路，区域内以龙腾大道、科园六路、奥体运动街等为交通主、次干道，对内对外交通便捷度较好，交通便捷度、通达度较高；

(5) 朝向：朝南；

(6) 楼层：估价对象位于名义层第 3 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区临奥韵路，道路状况较好、通达度较高；

(2) 出入可利用交通工具：估价对象紧邻同创奥韵(公交站)和龙腾大道拜博口腔医院(公交站)，有 425 路、364 路、148 路等多路公交车从附近经过或停靠，距环线奥体中心站约 200 米，交通便捷度、通达度较高；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：估价对象小区配备有停车库，停车方便程度一般。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所处地段人、车流量较大，商业氛围较



浓，商服业聚集度较高，噪声污染较小；

(2)人文环境：属于成熟住宅区，估价对象所在区域多为高层住宅楼，区域内主要以常住人口为主，人文及社会治安状况较好；

(3)景观：小区绿化状况一般。

4、外部配套设施状况

(1)基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，能够满足供应；

(2)公共服务设施：估价对象附近所在区域有重庆高新育才学校、重庆外国语学校森林小学、重庆曼谷园、重庆行政学院、重庆展览中心、重庆陈家坪汽车站、重庆医科大学附属第一医院等，周边城市公共基础配套设施齐备。

5、繁华程度

估价对象位于九龙坡区奥韵路2号-4-4-4号，区域内有绿锦生鲜超市、金冠机电批发市场、银冠机电市场、建设银行、农村商业银行等商服设施和金融机构营业网点；区域内人流量、车流量较大，商业繁华程度较高。

(三)估价对象实物状况

1、土地状况

(1)土地用途：城镇住宅用地；

(2)四至：均临同创奥韵国有用地；

(3)土地形状：不规则多边形；

(4)土地级别：重庆市住宅4级。

(5)地形地势：较平缓；

(6)土地使用权面积：共有土地使用权面积为645平方米；

(7)开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通



气、通电、通路、通讯)、红线内达到“六通一平”(通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路,场地平整)。

2、建筑物实物状况:

(1) 物业名: 同创奥韵B区;

(2) 物业类型: 高层电梯住宅;

(3) 建筑结构: 钢混结构;

(4) 建成年代: 约为2006年;

(5) 房屋面积: 据《中华人民共和国不动产权证书》(证号: 渝(2020)九龙坡区不动产权第000957033号)记载房屋建筑面积为172.76平方米,套内面积为149.77平方米;

(6) 房屋用途: 成套住宅;

(7) 户型结构: 现为七室二厅一厨双卫;

(8) 层高: 约3.0米;

(9) 设施设备: 估价对象水、电、气入户、通讯,所在大楼配备2部电梯(2梯4户),消防设施完善,有专业物业管理。

(10) 装饰、装修及设备设施: 外墙贴砖,入户为防盗门,室内安装铝合金窗、套装门等;客厅及餐厅地面铺木地板,内墙刷漆,天棚石膏板吊顶;卧室地面铺木地板,内墙、天棚刷乳胶漆;厨卫地面铺地砖,内墙贴砖,天棚扣板吊顶;

(11) 使用维护及建筑物完损状况: 估价对象在价值时点空置,维护保养状况一般;建筑物基本完好。

(四) 估价对象权益状况

产权依据系《中华人民共和国不动产权证书》(证号: 渝(2020)九龙坡区不动产权第000957033号),根据该证记载的房地产权益状况为:



- (1) 土地使用权证载权利人：袁明作；
- (2) 土地所有权状况：国有；
- (3) 土地使用权状况：土地使用权终止日期为 2052 年 9 月 30 日，剩余土地使用权年限为 30.54 年；
- (4) 土地使用权类型：出让；
- (5) 土地使用管制：无；
- (6) 房屋所有权状况：袁明作；
- (7) 出租或者占用情况：无；
- (8) 他项权利设立情况：根据委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》记载，估价对象存在抵押权登记；至价值时点估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封；
- (9) 其他特殊情况：无。

五、价值时点

1、本项目价值时点确定为 2022 年 3 月 18 日（实地查勘日），本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点。

六、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值为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

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估



价工作原则，对委托估价的资产进行独立、客观、公正、科学的评估，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：应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。

2、合法原则：评估价值应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：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在合理范围内。

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。

最高最佳利用：最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

（一）政策法规

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）；

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三十二号）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）



号)；

5、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273号；

6、《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，自2012年1月1日起施行)；

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，自2018年9月1日起施行)；

8、《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》(法释[2004]16号，2020年12月23日修正版，自2021年1月1日起实施)；

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〔2013〕285号，2013年12月1日起施行)；

10、其他相关法律法规。

(二)有关技术规范

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》。

(三)估价委托人提供的资料

1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》(〔2022〕渝北法委评字第169号)；

2、《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》(2022委评字第169号)；

3、《中华人民共和国不动产权证书》(证号：渝(2020)九龙坡区不动产权第000957033号)复印件1套。



(四) 估价机构掌握的资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料。

九、估价方法

本次评估价值内涵为市场价值，即为估价对象在进行了适当的营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在估价时点进行交易的估计金额。也可以为估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

1、各种估价方法的适用性分析和方法的选择

房地产估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法四种。

(1) 比较法：适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。

估价对象为住宅房地产，在价值时点的近期类似房地产的交易案例较多，适宜采用比较法进行评估。

(2) 收益法：收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产的估价。

估价对象为住宅用房，类似房地产的交易出租案例较多，租赁活跃度较高，未来的收益和风险可以预测，适宜采用收益法进行估价。

(3) 成本法：新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房



地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。成本法不适用于估价建筑物过于老旧的房地产的价值。城区非工业类房地产也不适合采用成本法评估。

估价对象作为住宅房地产，不适宜选用成本法对房地产进行评估。

(4) 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采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产估价。

估价对象作为住宅房地产，属已经建成且正常使用的房地产，因此不选用假设开发法作为本次估价的方法。

根据上述适用性分析，本次对估价对象房地产采用比较法和收益法进行估价。

2、方法定义及计算公式

(1) 比较法：是将估价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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体操作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。其计算公式为：

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

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法：是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合



理价格或价值的方法。其基本计算公式如下：

$$v = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：v—房地产收益价格

A_i—第 i 年房地产年净收益

R—报酬率

n—收益年期

十、估价结果

经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：


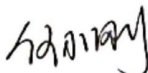
建筑面积：172.76 平方米

评估单价：10840 元/平方米

评估总价：187.27 万元

大写：人民币壹佰捌拾柒万贰仟柒佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘信奇	5020200036		2022 年 3 月 25 日
何小刚	5020190077		2022 年 3 月 25 日

十二、实地查勘期

二〇二二年三月十八日。

十三、估价作业期

二〇二二年二月二十五日至二〇二二年三月二十五日。

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇二二年三月二十五日



袁明作所属住宅房地产局部现状照片

估价对象位于九龙坡区奥韵路2号-4-4-4号



小区大门



楼栋外观



楼栋门牌



入户门



室内现状



室内现状

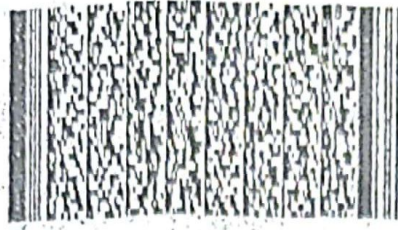


室内现状



室内现状





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的不动产登记簿所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020年09月18日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50006111130



渝 (2020) 九龙坡区 不动产权第 000957033 号

权利人	袁明作
共有情况	单独所有
坐落	九龙坡区奥韵路2号-4-4-4号
不动产单元号	500107 004005 GB00103 F00010015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 645 m ² /房屋建筑面积 172.76 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年09月30日 止
权利其他状况	权利人身份证号码: , 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积(套内面积): 149.77平方米, 所在楼层(名义层): 3层, 业务编号: 202009181050758



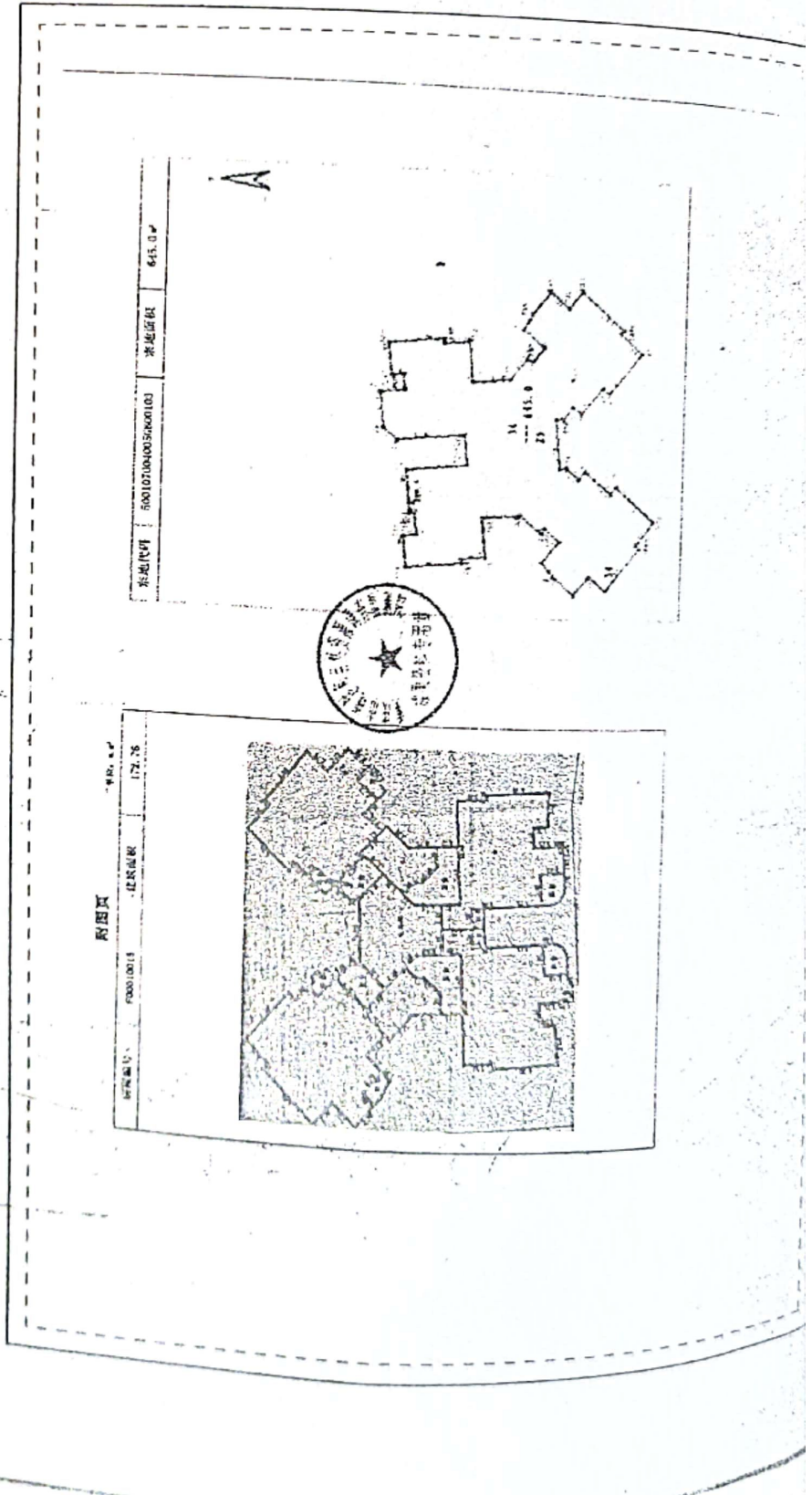
附 记

089

两年内不得上市交易



附图页



060