



涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：重中融信评[2022]（WS006）号

估价项目名称：位于巫溪县峰灵乡峰灵村2社的住宅房地产司法估价项目

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

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：彭勇 注册号：5020040148

杨婷 注册号：5020110006

估价报告出具日期：2022年4月7日

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

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价值参考。

2、估价对象：位于巫溪县峰灵乡峰灵村2社的住宅房地产（资料记载估价对象建筑面积378.70平方米及应分摊的土地使用权）（估价对象范围包含房屋所有权和应分摊的土地使用权，包含室内装修，不包含所涉及的债权债务等其他财产或权益）。

3、估价对象权益状况为：根据估价委托人提供的《房屋所有权证（存根）》（319上房权证2008字第00092号）和《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载，权利人为李定龙。

4、价值时点：2021年9月8日。

5、价值类型：市场价格。

6、估价方法：房地产采用成本法。

7、估价结果：**房地产市场价值估价结果汇总表**（币种：人民币）

相关结果		估价方法	成本法
测算结果	总价（万元）（保留至百元位）		42.41
	单价（元/m ² ）		1120
估价价值	总价（万元）（保留至百元位）		42.41
	单价（元/m ² ）		1120

备注：房地产评估价值为含室内装修的价值，室内装修依附房地产而存在，不可单独分离。

总价：42.41万元（保留至百元位），大写（人民币）：肆拾贰万肆仟壹佰元整。

（报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》）

评估机构：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



二〇二二年四月七日



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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
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.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件.....	11

估 价 师 声 明

我们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、意见和结论是我们自己独立、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假设和限定条件的限制。

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和潜在的利害关系，与估价委托人级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。

5、我们对本次估价对象于 2021 年 9 月 8 日进行了实地查勘（由彭勇（估价师）、姚鑫杨（估价师助理）负责查勘，杨婷（估价师）负责指导和审查）。

6、没有专家对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设：

(一) 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，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，假设估价对象是合真实、准确和完整的。

(二) 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。

(三) 假设估价对象可以法律法规许可范围内公开转让；在价值时点前，相对于物业的性质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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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

(一) 估价对象的产权登记查询资料复印件未记载建筑物的建成年份信息，估价委托人亦未提供相关资料，本次估价建筑物的建成年代以估价人员调查结果进行设定，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

本次评估中，估价人员未考虑委估房地产可能存在的抵押、担保、查封等可能影响其价值的限制事项，本次评估假设估价对象可能存在的抵押、担保、查封等对其价值无影响。

四、不相一致假设

根据《重庆市巫溪县人民法院委托书》(2021)渝0238执恢123号记载，估价对象房屋所有权证号为319房权证2008字第00092号；另根据《房屋所有权证(存根)》记载房屋所有权

证号为 319 上房权证 2008 字第 00092 号，本次估价按《房屋所有权证（存根）》记载信息为准，并假设与实际情况一致。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告使用限制

（一）本次估价结果仅作为重庆市巫溪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。

（二）本次估价结果自本估价报告出具之日起一年内有效（2022 年 4 月 7 日至 2023 年 4 月 6 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。

（三）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。

（四）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。

（五）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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、特别说明

- 1、本次估价结果系指土地价格已分摊至建筑物的价格。
- 2、本次估价作业期为 2021 年 8 月 19 日——2022 年 4 月 7 日。其原因为我公司于 2021 年 8 月 19 日接受贵院委托，对被执行人李定龙名下的位于巫溪县峰灵乡峰灵村 2 社的住宅房地产及室内装修进行司法评估，我司于 2021 年 9 月 8 日会同法院工作人员进行实地查勘，经与法官多次衔接，资料尚未提供齐全，法官回复待资料提供完毕后再出具评估报告。我司于 2022 年 4 月 6 日，收到贵院提供的相关资料并撰写出具评估报告。
- 3、估价对象土地使用权类型为批准报用宅基地，其市场转让受法律法规的限制，具体以当地相关部门规定为准，请关注此项。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市巫溪县人民法院

二、房地产估价机构

名称：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

备案等级：房地产专业一级

备案证书编号：渝房评备字（2021）1-011号

住所：重庆市渝中区新华路216号鸥鹏大厦十五楼

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

（一）案情简介

重庆市巫溪县人民法院受理“孟术萍与李定龙、谭小英民间借贷纠纷”一案。

（二）估价对象概要

位于巫溪县峰灵乡峰灵村2社的住宅房地产（资料记载估价对象建筑面积378.70平方米及应分摊的土地使用权）（估价对象范围包含房屋所有权和应分摊的土地使用权，包含室内装修，不包含所涉及的债权债务等其他财产或权益）。

1、建筑物基本状况

- （1）名称：估价对象坐落于巫溪县峰灵乡峰灵村2社；
- （2）建筑规模：估价对象证载房屋建筑面积为378.70平方米，套内面积为未记载。
- （3）用途：估价对象证载用途为住宅，至价值时点，估价对象自用为门市和住宅；
- （4）建筑结构：估价对象证载房屋结构为混合结构；

(5) 设施设备：估价对象所在建筑物为步梯房，水、电等配套设施设备齐全，能保障生活的基本需要。

(6) 装饰装修：估价对象入户为卷帘门，室内套装门，安装铝合金窗。室内屋顶修建有单层彩钢棚，钢架支撑；天棚和内墙部分刷仿瓷涂料，部分搓沙；地面部分铺地面砖，部分水泥地面。属简单装修。

(7) 空间布局：估价对象为整幢大楼，1层为1大开间（作为门市使用）1厨房1卫生间；2-3层为4室2厅1卫，整体采光通风情况较好，朝向为东北。

(8) 建筑功能：住宅。

(9) 外观及新旧程度：建筑物贴墙砖，外观较好，无明显减值因素。据估价人员实地调查，估价对象所在建筑物约2008年建成，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约八五成。

(10) 其他状况：估价对象所在建筑物共3层，估价对象证载楼层第1-3层，估价对象1层空高约4.6米，2-3层空高约3.0米，维护保养状况一般。

2、土地基本状况

(1) 名称：估价对象土地坐落于巫溪县峰灵乡峰灵村2社；

(2) 四至：东为巷道，南为国有用地，西为居民房，北为峰龙街；

(3) 面积：估价对象土地使用权面积154.2平方米；

(4) 用途：宅基地；

(5) 形状：宗地形状较规则；

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内外四通一平（即通水、电、路、讯及场地平整），委估对象所在位置地势较平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用；

(7) 其他状况：土地使用权类型为批准报用宅基地。

3、权益状况

委托方提供权属资料如下：

《房屋所有权证（存根）》（319上房权证2008字第00092号）和《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件。

根据以上资料得知估价对象权利人为李定龙，房屋用途为住宅，土地使用权类型为批准报用宅基地，本次估价不考虑委估房地产可能存在的查封等可能影响其价值的限制事项。至价值时点，估价对象为自用。



五、价值时点

(一) 本评估项目的价值时点确定为 2021 年 9 月 8 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

(二) 价值时点是估价结果对应的时间点；

(三) 价值时点是委托方所要求的价值对应时点。

六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2021 年 9 月 8 日的市场价格。

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。

市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

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：

(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。

(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。

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) 法律法规和政策性文件

1、《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，2020 年 5 月 28 日通过)；
重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

电话：63716085-8009/8010/8003 (传真)



- 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，2019年8月26日修订）；
- 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，2019年8月26日修订）；
- 4、《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8月15日修订）；
- 5、《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，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）技术标准、规范、规程

- 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

- 1、《重庆市巫溪县人民法院委托书》（2021）渝0238执恢123号；
- 2、《房屋所有权证（存根）》（319上房权证2008字第00092号）和《重庆市土地房屋权属登记审核表》；
- 3、《巫溪县人民政府关于印发巫溪县集体土地征收补偿安置实施办法的通知》（2021年6月24日通过）；
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》。

（四）其他材料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法等，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

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。估价对象为农村宅基地住宅用房，所在区域近期无类似房地产出租经营，不符合收益法估价要求，故本次不采用收益法进行估价；

成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，采用的是近期的人工、材料等费用，有一定的市场参考性，可采用该方法进行估价；

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象属在建中的房地产，符合使用假设开发法的条件，假设开发法需对未来楼市走向作出较准确的预测，扣减续建成本等费用。估价对象为农村宅基地住宅用房，在修建后一般不面对完全的公开市场销售，其销售价格不可获得，故也不宜采用假设开发法进行估价；

比较法适用于房地产市场比较成熟，交易案例较多的区域，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案例进行了调查，该区域无类似房地产实际成交案例，不符合比较法使用要求，故不采用比较法。

故本次估价对象采用成本法估价其在价值时点的市场价值。

(二) 估价方法及估价技术路线

重置成本法是以购置估价对象房地产或类似房地产所需的各项费用之和为基础，加上正常的利息、利润，再根据其使用年限，维护情况予以适当折旧得出估价对象建筑物价格的一种估价方法。

房屋重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费

房屋价值=房屋重置成本×成新率。

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用成本法进行分析、测算和判断，确定委估房地产在价值时点2021年9月8日的市场价值为：

房地产市场价值估价结果汇总表（币种：人民币）

估价方法		成本法
相关结果		
测算结果	总价（万元）（保留至百元位）	42.41
	单价（元/m ² ）	1120
估价价值	总价（万元）（保留至百元位）	42.41
	单价（元/m ² ）	1120



备注：房地产评估价值为含室内装修的价值，室内装修依附房地产而存在，不可单独分离。

总价：42.41 万元（保留至佰元位），大写（人民币）：肆拾贰万肆仟壹佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭勇	5020040148		二〇二二年四月七日
杨婷	5020110006		二〇二二年四月七日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2021 年 9 月 8 日，并于当日结束。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2021 年 8 月 19 日——2022 年 4 月 7 日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年四月七日

附件

- 1、估价对象现状照片；
- 2、估价对象区域位置图；
- 3、《重庆市巫溪县人民法院委托书》复印件；
- 4、《房屋所有权证（存根）》（319 上房权证 2008 字第 00092 号）和《重庆市土地房屋权属登记审核表》等复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件；
- 6、估价师注册证书复印件。



估价对象现状照片（部分）

注册房地产估价师彭勇于 2021 年 9 月 8 日进行了实地查勘

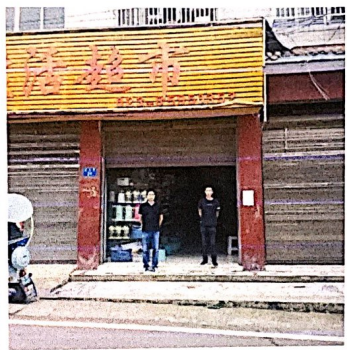
大楼外观



周边环境



估价对象
入户



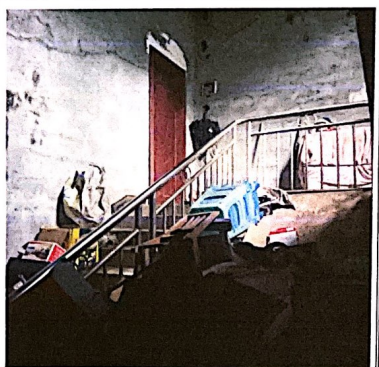
估价对象



估价对象

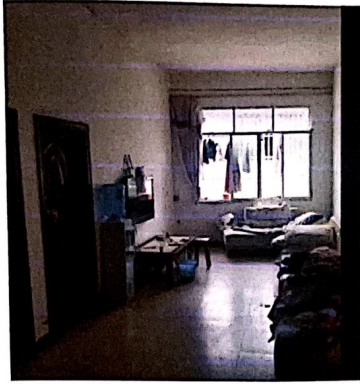


估价对象

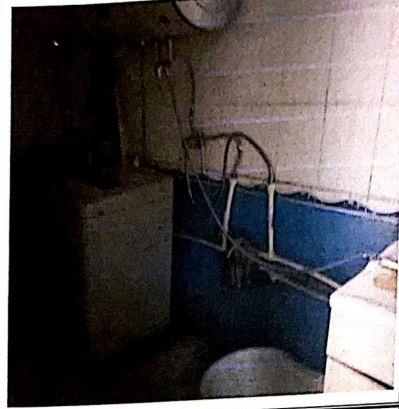




估价
对象



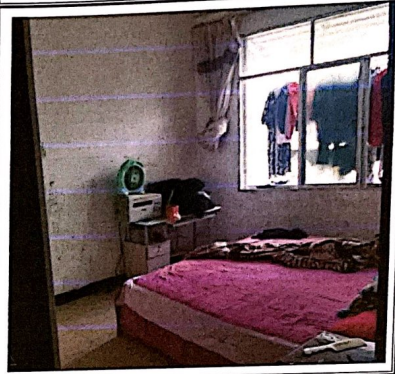
估价
对象



估价
对象



估价
对象



估价对象区域位置示意图

位置图



房屋所有权证 (存根)

319房权证 2008字第 00092 号

权利人		李定龙					
证件名称及号码							
房屋座落		峰灵乡峰灵村2社				产别	私有房产
房屋 现状	幢号	房号	结构	所在层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑 面积(m ²)	设计用途
			混合	叁层	378.70		住宅
设定他项权利摘要							
权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销日期	
共有或共用 部位及设施	前、后、左、右均为自墙；						
附 记							
领证人签章	李定龙		缮证人	卢光娟		复核人	

填发日期

2008年 05 月 28

10月

重庆市土地房屋权属登记审核表

座落		峰灵乡峰灵村2社			
登记类别		设定登记			
变更前	申请人名称	李定龙	单位性质	个人	
	证件名称及证件号		法人代表姓名		
变更后	申请人名称		单位性质		
	证件名称及证件号码		法人代表姓名		
房地籍号		319110300016	图号	11-03-016	
土地性质		集体	土地使用权类型	批准报用宅基地	
使用权面积		100.1 154.2	独用		
建筑占地面积		100.1 154.2	分推		
土地等级			共有土地使用权面积	/	
房屋产别			土地用途	宅基地	
房屋总层数		三层	房屋结构	砖混	
房屋建筑面积		401.8 378.7	所在层数		
房屋用途			房屋套内面积		
共有或共用设施及部位					
土地使用起止日期		年 月 日起至		年 月 日止	

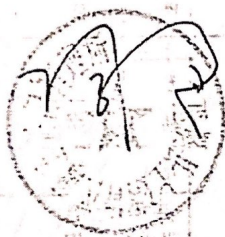
经审查,证件齐全,建议登记。

初审意见

调查人:李财景

08年5月27日

复审意见



审核人:

08年5月27日

发证机关
意见

发证

审核人:

2008年5月28日

备注

新房地产
权证号

鉴证人

李定龙 宗地图

