



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]（SF018）号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对位于重庆市彭水自治县汉葭街道文庙街 58 号黔龙阳光国际 15 幢 1-1 的 1 处住宅房地产进行房地产市场价格估价

估 价 委 托 人：重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院

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：陈昊宇 注册号：5020210048

王凤鸣 注册号：3720130129

估价报告出具日期：2022 年 4 月 15 日

致估价委托人函

重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院：

受贵院委托，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）对委托估价的房地产进行了市场价值估价。

1，估价对象：位于重庆市彭水自治县汉葭街道文庙街 58 号黔龙阳光国际 15 幢 1-1 的住宅房地产（包含室内装修及依附于房屋不可移动的设施等，不含可移动的家具家电等），建筑面积 118.45 平方米，分摊土地使用权面积未记载；

2，权属状况（尚未交房，无法办理产权证）

预售证号	权利人	座落	结构	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期
彭国土房管(2014)预字第(08)号	庞雪	重庆市彭水自治县汉葭街道文庙街 58 号黔龙阳光国际 15 幢 1-1	钢筋混凝土	1	成套住宅	118.45	94.77	出让	城镇住宅用地	2060/10/29

3，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

4，估价时点：2022 年 4 月 8 日；

5，价值类型：市场价值；

6，估价方法：比较法和收益法；

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，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 8 日的市场价值为：

估价方法及结果	测算结果		估价结果
	比较法（占比 50%）	收益法（占比 50%）	
估价对象及结果			
总价（万元）（保留至百元位）	65.86	65.62	65.74
单价（元/m ² ）（保留至十元位）	5560	5540	5550

评估总价：¥65.74 万元（保留至百元位）；大写（人民币）：陆拾伍万柒仟肆佰元整。

（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

二〇二二年四月十五日



目 录

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	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

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、房地产估价师王凤鸣于 2022 年 4 月 8 日进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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

估价对象的产权证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参照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

1、据委托方介绍，估价对象存在抵押、查封等权利限制情况，考虑本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价未考虑其可能存在的抵押、查封、法定优先受偿款等对价值造成的影响。

2、据权利人介绍，估价对象尚未交房，目前无法办理产权登记；经与委托方沟通，本次估价假设估价对象可正常交易，买受人需自行承担无法办理相关产权手续的风险，能否办证及办证手续、时间、费用等情况请咨询相关部门，提请报告使用者注意。



四、不相一致假设

估价对象室内布局与平面图不一致，据权利人介绍结合现场勘查，估价对象原与相邻物业打通出租经营摄影店，室内布局有改动，本次估价以现状为准，建筑面积以权属登记面积为准，估价对象单独使用还需进行隔墙作业等施工，提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

1、由于估价对象未办理产权证，本次估价对象权属状况以《不动产登记档案查询结果证明》、《重庆市商品房买卖合同》等资料复印件为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定资料合法、真实、准确、完整。

2、根据《民法典》第359条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”又根据《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函〔2016〕1712号）规定，“在尚未对住宅建设用地等土地使用权到期后续期作出法律安排前，少数住宅建设用地使用权期间届满的，可按“两不一正常”过渡性办法处理，即：一、不需要提出续期申请；二、不收取费用；三、正常办理交易和登记手续”。综合上述文件，本次估价不考虑估价对象土地续期费用等或有事项对估价对象价值的影响。结合估价人员实地查勘，估价对象建筑物维护状况良好，预计正常情况下可以使用至建筑物经济寿命年限结束。

六、估价报告使用限制

1. 本次估价结果仅作为重庆市彭水苗族土家族自治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4月15日—2023年4月14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。

6、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。

7、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。

8、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可使用。

9、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可使用。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院

报告使用人：估价委托人及相关当事方

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

统一社会信用代码：91500103450428813Q

资质等级：房地产专业一级

批准机关：重庆市国土资源和房屋管理局

资质证书编号：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

重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院受理的“中国农业银行股份有限公司重庆彭水支行申请执行庞雪借款合同纠纷一案”，根据《民事诉讼法》等规定，出具《重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院司法评估委托书》（编号：（2021）渝 0243 执恢 3576 号），委托我公司对位于重庆市彭水自治县汉葭街道文庙街 58 号黔龙阳光国际 15 幢 1-1 的住宅房地产进行价值评估。本次评估范围为《重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院司法评估委托书》及相关权属证明资料上记载的建筑面积 118.45 平方米的住宅房地产（包含室内装修及依附于房屋不可移动的设施等，不含可移动的家具家电等）。

（二）、估价对象基本状况

根据委托方提供的《重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院司法评估委托书》（编号：

(2021)渝 0243 执恢 3576 号)、《不动产登记档案查询结果证明》、《重庆市商品房买卖合同》等资料复印件可知，估价对象的基本状况如下：

预售证号	权利人	座落	结构	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期
彭国土房管(2014)预字第(08)号	庞雪	重庆市彭水自治县汉葭街道文庙街 58 号黔龙阳光国际 15 幢 1-1	钢筋混凝土	1	成套住宅	118.45	94.77	出让	城镇住宅用地	2060/10/29

本次估价包含室内装修及依附于房屋不可移动的设施等、不含可移动的家具家电等；不考虑委估房地产存在抵押、担保、查封，以及如果委估房地产出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项。据委托方介绍，至价值时点，估价对象自用。

(三)、土地基本状况

估价对象所在土地坐落于重庆市彭水自治县汉葭街道文庙街 58 号黔龙阳光国际 15 幢 1-1，土地使用权性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，共有土地使用权面积 678.45 平方米，土地使用权终止日期 2060/10/29，宗地四至状况：西邻黔中大道，北邻观音岩隧道，其余两面邻道路；宗地红线内开发程度为“六通一平”（通上水、下水、电、气、讯、路及场地平整），宗地形状较规则，地势较为平坦，未见明显不良地质状况存在。

(四)、建筑物基本状况

估价对象位于重庆市彭水自治县汉葭街道文庙街 58 号黔龙阳光国际 15 幢 1-1，属“黔龙阳光国际 3 期”，所在建筑物约建成于 2017 年，尚未交房，房屋结构为钢筋混凝土结构，共 35 层（名义层负 2 至 33 层），楼内仅 1 部电梯运行，其余 2 部电梯停用，无物管，建筑物外墙刷涂料，外观围护保养一般，成新率约九成新。

估价对象所在楼层为名义层 1 层，实际勘查位于名义层第 1 层，建筑面积为 118.45 平方米，套内面积为 94.77 平方米，房屋用途为成套住宅，空高约 2.8 米，朝向为南。估价对象原与相邻物业打通出租经营摄影店，室内布局有改动，据被执行人介绍，现估价对象为权利人自用。室内装修：地面铺地板胶，墙面刷涂料，天花刷涂料、吊顶，厨卫地面铺砖、墙面贴砖、天花板吊顶，部分为清水。所在建筑物水、电、气等基础设施齐备，室内采光通风良好，维护保养良好，无明显减值因素。

五、价值时点

(一)、本评估项目的价值时点确定为 2022 年 4 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)、价值时点是完成估价对象实地查勘之日;

(四)、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, 并经委托方同意。

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 2022 年 4 月 8 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

1、客观、独立、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。

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

- 1、《重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院司法评估委托书》（编号：（2021）渝0243执恢3576号）；
- 2、产权证等相关资料。

（四）、其他材料

- 1、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场租售案例等数据资料；
- 2、估价人员现场查看和估价机构掌握的其他相关资料。

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

估价对象房屋用途为住宅，所在区域近期类似物业的交易案例较多，交易市场较为活跃，故估价对象适宜采用比较法进行估价。

估价对象房屋用途为住宅，周边类似物业出租案例较多，租赁市场较为活跃，客观收益容易确定，故估价对象可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。估价对象是所在建筑物中很小的一部分，无法获取成本法所需的整幢建筑物资料，故本次估价对象不采用该方法；

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，估价对象属已建成并正常使用的房地产，故不宜采用此方法。

综上，估价对象采用比较法和收益法进行估价。

（二）、估价方法概述

1、比较法：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：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。

（三）、估价测算简要说明

（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：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计算收益价值。

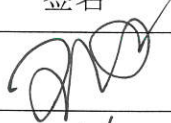
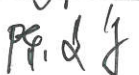
十、估价结果

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，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 8 日的市场价值为：

估价方法及结果	测算结果		估价结果
	比较法（占比 50%）	收益法（占比 50%）	
估价对象及结果			
总价（万元）（保留至百元位）	65.86	65.62	65.74
单价（元/m ² ）（保留至十元位）	5560	5540	5550

评估总价：¥65.74 万元（保留至百元位）； 大写（人民币）：陆拾伍万柒仟肆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王凤鸣	3720130129		二〇二二年四月十五日
陈昊宇	5020210048		二〇二二年四月十五日



十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 4 月 8 日，并于当日结束。

十三、估价作业期

本次估价作业期自 2022 年 3 月 30 日起至 2022 年 4 月 15 日止。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司
三〇二二年四月十五日



(以下无正文。)