

房地产司法估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价报告编号：重庆百臣房估（2021）字第（司法）144号

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

估价项目名称：位于巫溪县城厢镇先锋路的涉执房地产市场价
值评估

房地产估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：杨庆（注册号：5020210016）

汪林均（注册号：5020200059）

估价报告出具日期：二〇二一年八月十三日

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

我公司接受委托，依照国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的操作程序，根据为人民法院财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值的估价目的，遵循估价原则，选用比较法，对李银权、张涛香所有的位于巫溪县城厢镇先锋路，建筑面积为 525.2 平方米的住宅市场价值进行了评估。估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，包含室内装修，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，确定估价对象在 2021 年 6 月 29 日的估价结果为：

建面单价：2280 元/平方米

评估总价：119.75 万元

总价大写：人民币壹佰壹拾玖万柒仟伍佰元整

特别提示：欲了解估价项目的详细情况，请认真阅读估价报告全文。

此致

估价机构法定代表人：

刘建

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年八月十三日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	1
房地产估价结果报告.....	2
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.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
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
1、估价对象位置图	
2、估价对象照片	
3、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》复印件	
4、估价对象相关权属证明资料复印件	
5、估价机构《营业执照》复印件	
6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
7、房地产估价师《注册证书》复印件	

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、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》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、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 注册房地产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，假定估价对象能够安全使用。

(三) 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。

(四) 假设估价对象不存在拖欠税费、水电气费、通讯、物业管理费等债务。

(五) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

至价值时点，已查封；而根据《房地产估价规范》对房地产司法拍卖估价的规定，评估价值的影响因素不包括房地产被查封。故本次估价未考虑查封对估价结果的影响。

至价值时点，估价对象物理层 1-3 层中部分存在租赁权，据权利人介绍估价对象未签订租赁合同，经咨询承办法官本次估价未考虑租约限制对估价结果的影响。

四、不相一致假设

重庆市巫溪县人民法院评估委托书载明的估价对象坐落为巫溪县城厢镇先锋路 30 号，估价对象权属证书记载坐落为城厢镇先锋路，估价报告中按权属证书记载坐落对估价对象坐落进行描述。

估价对象房屋所有权证[溪字第 313547 号] 证载权利人为李银权、张涛香，国有土地使用证[溪国用(99)字第 91 号] 证载权利人为李银泉，房屋所有权证与国有土地使用证证载权利人信息不一致，房地产档案查询信息权利人为李银权、张涛香，本次估价报告中以房地产档案查询信息权利人为准。

五、依据不足假设

估价对象房地产档案查询信息未记载估价对象房屋的建成时间，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成时间约为 1995 年，本次估价房屋建成时间以实际调查为准。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告供估价委托人执行“(2021)渝 0238 执 7 号一案”使用，估价结果作为估价委托人确定财产处置参考价的参考依据。

(二) 估价报告使用人为估价委托人和估价利害关系人。

(三) 估价委托人或者报告使用人应当按照法律规定和评估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。

(四) 本估价报告使用期限为一年，自 2021 年 8 月 13 日起至 2022 年 8 月 12 日止。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

(五) 估价结果对应的交易税费负担方式为交易税费由转让方和受让方各自负担。

(六) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

重庆市巫溪县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91500105762679320L

法定代表人：刘建

机构地址：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

备案证书号：渝房评备字（2021）1-009号

备案等级：一级

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

三、估价目的

为人民法院财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执7号]和估价对象房屋所有权证[溪字第313547号]、国有土地使用证[溪国用(99)字第91号]，确定估价对象为李银权、张涛香所有的位于巫溪县城厢镇先锋路，建筑面积为525.2平方米的住宅。估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，包含室内装修，不包含室内动产、债权债务、特许经营权

等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

1、土地状况描述

坐落：巫溪县城厢镇先锋路；

四至：北至道路，南至先锋路，西至其它楼栋，东至其它楼栋；

用途：住宅用地；

土地级别：巫溪县住宅 2 级；

土地使用权类型：国有土地使用证[溪国用(99)字第 91 号]未记载，本次估价设定为划拨；

土地使用权终止日期：无；

用地面积：147.8 平方米；

形状：多边形；

地形、地势：估价对象所在宗地为坡度，地势有一定坡度；

水文、地质状况：水文条件能满足建筑设计要求，对土地利用无明显不利影响，受洪涝灾害概率小，无不良地质现象；

土地开发程度：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，场地平整。

2、建筑物状况描述

(1) 所在建筑整体状况：

建成时间：1995 年；

成新度：约五成新；

建筑形态：多层住宅楼；

房屋结构：混合结构；

总层数：5 层（第 5 层为扩建建筑物，未计入权证面积）；

(2) 估价对象状况：

坐落：巫溪县城厢镇先锋路；

房屋用途：住宅；

建筑面积：525.2平方米；

所在楼层：第1-4层（实际平先锋路负1层-第3层）；

建筑层高：第1层层高约4.1米，第2层层高约3.5米，其余楼层层高约3米；

户型结构：每层均隔有2套住宅，户型为四室一厅、两室一厅；

内部装修：外墙：南面墙砖、其余面为漆；门：卷帘门、防盗门，地面铺地砖、水磨石，墙面及天棚刷白，厨卫地面地砖，墙面刷白，顶：刷白；

设施设备：水、电、闭路、通讯、宽带通，无电梯；

采光、通风状况：室内采光、通风状况较好；

维护保养状况：维护保养良好，无明显破损状况；

利用现状：部分产权人自用，部分出租。

（三）估价对象权益状况

1、房地产权属登记情况

（1）权属证书编号：房屋所有权证[溪字第313547号]、国有土地使用证[溪国用（99）字第91号]；

（2）权利人：李银权、张涛香；

（3）土地使用权类型：国有土地使用证[溪国用（99）字第91号]未记载，本次估价设定为划拨；

2、他项权利情况

至价值时点，未发现他项权利情况。

3、限制权利情况

至价值时点，已被人民法院查封。

（四）估价对象区位状况

1、位置

坐落：巫溪县城厢镇先锋路，具体位置见估价对象位置图。

方位：估价对象位于重庆市巫溪县东部，先锋路北侧。

与相关场所的距离：估价对象离巫溪县新城商业中心-逍遥广场约 6.5 公里，距离巫溪客运中心站约 8 公里。

临街状况：估价对象两面临街，所临道路是先锋路及支路。

2、交通

道路状况：估价对象临支路，距主干道滨河南路约 450 米，道路状况一般。

出入可利用的交通工具：估价对象所在地距巫溪大酒店公交站约 450 米，有巫溪 1 路、巫溪 2 路、巫溪 3 路公交线路及出租车经过，交通较便利。

交通管制情况：所在路段受限速管制。

停车方便程度：估价对象周边有露天停车场经营，停车较为方便。

3、外部配套设施

外部基础设施：估价对象所在区域基础设施完善，达到六通（即通上水、下水、通电、通气、通路、通讯）。

外部公共服务设施：周边有好又来超市、长春幼儿园、巫溪大酒店、环城小学、巫溪县城厢镇人民政府、君瑞·滨河广场、重庆市巫溪县中学校、巫溪协和医院等配套设施。

4、周围环境

自然环境：估价对象所在区域无水、空气、噪声、辐射、固体废物等污染及污染源，环境优美、整洁，环境卫生状况较好。

人文环境：估价对象所在地区为一般居住区，人文环境一般。

五、价值时点

实地查勘工作于 2021 年 6 月 29 日完成，故价值时点为 2021 年 6 月 29 日。

六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

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，本次估价遵循以下估价原则：

（一）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。

（二）合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）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。

（四）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。

（五）最高最佳使用原则

评估价值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）政策法规：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、《中华人民共和国土地管理法》

3、《中华人民共和国民法典》

4、《中华人民共和国资产评估法》

5、《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]

6、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]

7、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]

(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)

(三)估价委托人提供的资料:

1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执7号];

2、估价对象相关权属证明资料复印件。

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料:

1、注册房地产估价师调查估价对象周边同类房地产场所取得的资料;

2、房地产估价机构、注册房地产估价师收集的相关估价资料、参数资料和国家及重庆市有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后,决定采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

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适当处理后得到估价对象价值或价格的

方法。

十、估价结果

根据为人民法院财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值的估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，选用比较法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在2021年6月29日的估价结果为：

建面单价：2280元/平方米

评估总价：119.75万元

总价大写：人民币壹佰壹拾玖万柒仟伍佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨庆	5020210016	杨庆	2021年8月5日
汪林均	5020200059	汪林均	2021年8月13日

十二、实地查勘期

2021年6月29日

十三、估价作业期

2021年6月29日至2021年8月13日