



## 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]（WS013）号

估价项目名称：位于云阳县青龙街道云江大道 318 号 3 幢 21-7 的住宅房地产

### 司法估价项目

估 价 委 托 人：重庆市第二中级人民法院

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

陈冬雪           注册号：5020150033

估价报告出具日期：2022 年 7 月 12 日

## 致估价委托人函

重庆市第二中级人民法院：

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：位于云阳县青龙街道云江大道318号3幢21-7的住宅房地产（资料记载估价对象建筑面积为79.48平方米，土地使用权面积2.96平方米）（估价对象范围包含房屋所有权和应分摊的国有土地使用权，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《房地产权证》（310房地证2014字第05898号）记载，权利人为乔波。

4、价值时点：2022年7月4日。

5、价值类型：市场价格。

6、估价方法：比较法和收益法。

7、估价结果：

房地产市场价值估价结果汇总表（币种：人民币）

估价方法		比较法（权重50%）	收益法（权重50%）
相关结果	总价（万元）（保留至百元位）	59.53	58.97
	单价（元/㎡）	7490	7420
测算结果	总价（万元）（保留至百元位）	59.29	
	单价（元/㎡）	7460	

总价：¥59.29万元（保留至百元位），大写（人民币）：伍拾玖万贰仟玖佰元整。

（报告使用者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



二〇二二年七月十二日



## 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.....	4
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.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附 件.....	10

## 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2022年7月4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，陈冬雪（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，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，假设估价对象是合法、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。

(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) 经估价人员实地查勘调查知估价对象现欠缴物管费 4765 元，人民法院未书面明确该欠缴税金及相关费用从财产处置价款中扣除，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) 估价对象的不动产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

(一) 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

无。

### 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第二中级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7月12日至2023年7月11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。

(六) 经估价人员实地查勘估价对象现欠缴物管费 4765 元，本次估价结果未扣减该项费用，需提醒报告使用者关注。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市第二中级人民法院  
法官联系电话：81772276

### 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  
备案等级：房地产专业一级  
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

重庆市第二中级人民法院受理“中国建设银行股份有限公司重庆云阳支行与王小琴，乔波借款合同纠纷”一案。

#### （二）估价对象概要

位于云阳县青龙街道云江大道318号3幢21-7的住宅房地产（资料记载估价对象建筑面积为79.48平方米，土地使用权面积2.96平方米）（估价对象范围包含房屋所有权和应分摊的国有土地使用权，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：估价对象坐落于云阳县青龙街道云江大道318号3幢21-7，所在大楼名为四臣一品第3幢；

（2）建筑规模：根据估价委托人提供的《房地产权证》（310房地证2014字第05898号）

记载，估价对象证载房屋建筑面积为 79.48 平方米，套内面积为 66.86 平方米。

(3) 用途：估价对象证载及实际房屋用途均为成套住宅，至价值时点，估价对象目前空置；

(4) 建筑结构：估价对象证载房屋结构为钢筋混凝土结构；

(5) 设施设备：估价对象所在建筑物安装 2 部电梯，水、电管线入户（燃气管线未入户）。

(6) 空间布局：估价对象为平层，布局为二室一厅一厨一卫二阳台，空间布局较好，采光通风情况良好，朝向为东南。

(7) 装饰装修：估价对象入户为防盗门，安装塑钢窗。室内清水。

(8) 建筑功能：成套住宅。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙为墙砖，外观维护保养良好，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 2012 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 28 层（地上层数 27 层，地下层数 1 层），估价对象证载名义层第 21 层、物理层第 22 层，估价对象室内空高约 2.8 米，每层共 7 户，有物业管理，室内维护保养状况良好。

### 3、土地基本状况

(1) 名称：估价对象土地坐落于云阳县青龙街道云江大道 318 号 3 幢 21-7；

(2) 四至：东为居民房，南为云江大道，西为居民房，北为国有用地（系根据《房地产权证》（310 房地证 2014 字第 05898 号）附图记载）；

(3) 面积：估价对象土地使用权面积为 2.96 平方米，共有使用权面积未记载；

(4) 用途：城镇住宅用地；

(5) 形状：宗地较规则，近似矩形（系根据《房地产权证》（310 房地证 2014 字第 05898 号）附图记载）；

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内外均六通一平（即通上水、下水、电、气、路、讯及场地平整），委估对象所在位置地势有一定坡度，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：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2059 年 11 月 18 日。

### 4、权益状况

委托方提供权属资料如下：

《房地产权证》（310 房地证 2014 字第 05898 号）复印件。

根据以上资料得知估价对象权利人为乔波，房屋用途为成套住宅，本次估价不考虑委估房地



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。

## 五、价值时点

(一) 本评估项目的价值时点确定为 2022 年 7 月 4 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 2022 年 7 月 4 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）；
- 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、《重庆市第二中级人民法院委托书》（2022）渝02执141号；
- 2、《房地产权证》复印件；
- 3、《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、同类房地产市场交易、租赁等数据资料。

## 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，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。估价对象为住宅，所在区域近期类似房地产有租赁情况，租金情况容易调查，符合收益法估价要求，故本次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，因委估房屋为整幢建筑的一部分，而整幢大楼的建筑指标不详，故不宜采用该方法；

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。估价对象属已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，故不宜采用此方法；

比较法适用于房地产市场比较成熟，交易案例较多的区域，估价人员经询问当地房屋中介和实地调查等方式查询，取得可供使用的交易案例及其详细资料，符合比较法使用要求，故采用比较法。

故本次估价对象采用比较法和收益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

##### 1、比较法

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

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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，确定委托房地产在价值时点 2022 年 7 月 4 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)

相关结果		估价方法	比较法 (权重 50%)	收益法 (权重 50%)
测算结果	总价 (万元) (保留至百元位)		59.53	58.97
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		7490	7420
估价价值	总价 (万元) (保留至百元位)		59.29	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		7460	

总价：¥59.29 万元 (保留至百元位)，大写 (人民币)：伍拾玖万贰仟玖佰元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭勇	5020040148		二〇二二年七月十二日
陈冬雪	5020150033		二〇二二年七月十二日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 7 月 4 日，并于当日结束。

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 6 月 17 日——2022 年 7 月 12 日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

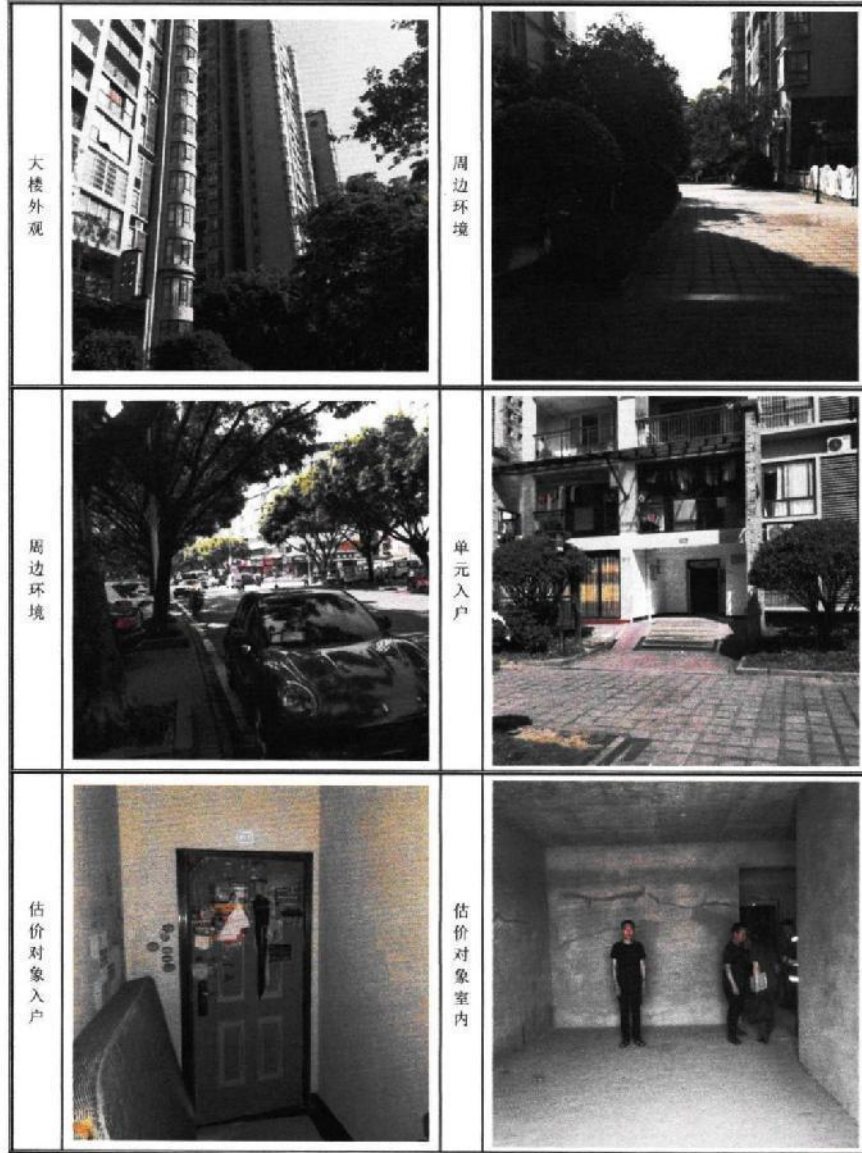
二〇二二年七月十二日

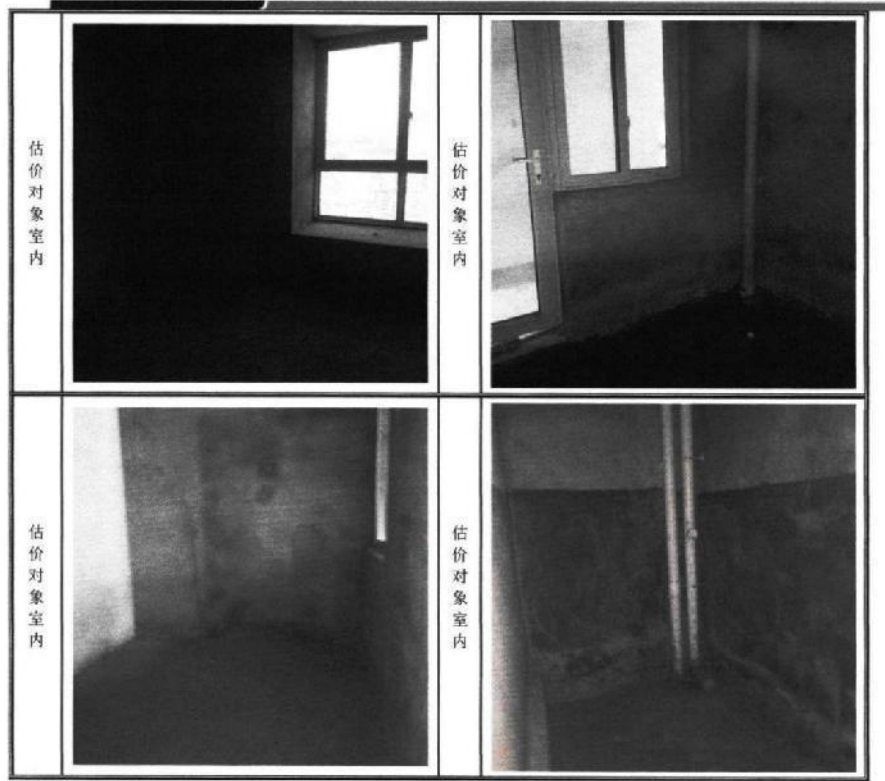
## 附件

- 1、估价对象现状照片；
- 2、估价对象区域位置图；
- 3、估价对象案例照片及位置图；
- 4、《重庆市第二中级人民法院委托书》复印件；
- 5、《房地产权证》等复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件；
- 7、估价师注册证书复印件。

### 估价对象现状照片

注册房地产估价师彭勇于2022年7月4日进行了实地查勘





估价对象区域位置示意图



### 案例照片

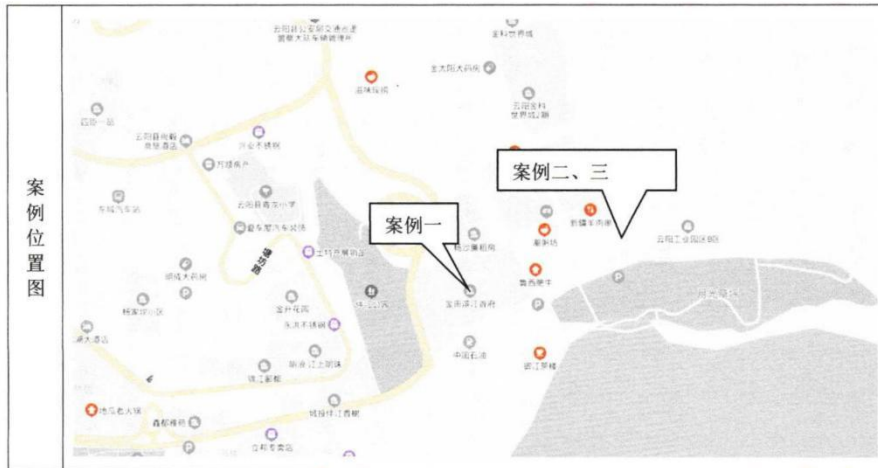


案例一



案例二、三

### 案例位置图





# 重庆市第二中级人民法院

## 委托书

(2022)渝02执141号

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司重庆云阳支行与王小琴、乔波借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

被执行人乔波名下位于重庆市云阳县青龙街道云江大道318号3幢21-7房屋（产权证号：301房地证2014字第05898号）。

2022年06月17日

案件联系人：李志祥 联系电话：81772276

评估拍卖团队联系人：黄蕊 联系电话：81772306

本院地址：重庆市万州区百安大道506号

提示：看现场联系案件联系人，延期函及评估报告邮寄给评估拍卖团队。

310 房地证 2014 字第 05898 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



国土资源部监制

权利人	乔波		
证件名称及号码	身份		
坐落	云阳县青龙街道云江大道318号3幢21-7		
房地籍号	YY00200101870000030300102010007		
土地用途	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地权利面积	2.96㎡	楼层	多层 21 物层
共有使用权面积		房屋建筑面积	79.48㎡
土地使用权终止日期	2059年11月18日	套内建筑面积	66.85㎡
房屋共有或共用部位及设施			

201409020330078

填证单位:

登记日期:



填证单位:

登记日期:

年 月 日







# 营业执照

统一社会信用代码 91500103450428813Q

名称 重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司  
类型 有限责任公司  
住所 重庆市渝中区新华路216号第15层7#  
法定代表人 尹锋  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2000年08月24日  
营业期限 2000年08月24日至永久  
经营范围 可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】。★★



登记机关



2016年11月14日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。

企业信用信息公示系统网址：[gsxt.cqgs.gov.cn](http://gsxt.cqgs.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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  
(执行事务合伙人)  
住所: 重庆市渝中区新华路216号第15层7#  
统一社会信用代码: 91500103450428813Q  
备案等级: 一级  
证书编号: 渝房评备字(2021)1-011号  
有效期限: 2021年9月14日至2024年9月13日



2021年9月14日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00187406

姓名 / Full name

彭勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

5020040148

执业机构 / Employer

重庆市中融信房地产土地资产评估  
有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-01

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00210255

姓名 / Full name

陈冬雪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

5020150033

执业机构 / Employer

重庆市中融信房地产土地资产评估  
有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-31

持证人签名 / Bearer's signature