



报告书

REPORT

重庆市巫溪县人民法院

涉执房地产处置司法评估报告

畅客达评报字[2022]099号



重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

CHONGQING CHANGKEDALAND REAL ESTATE VALUATION AND ASSETS APPRAISAL CO., LTD

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司
办公地址: 重庆市江北区五江路 22 号 8 楼 邮编: 400023
联系电话: 18696555202 13883312688 023-63857554 (行政财务中心)

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号: 畅客达评报字(2022)099 号

估价项目名称: 重庆市巫溪县城厢镇先锋路 399 号 B4-5 单元 8-1 房屋及

房屋内不可移动的装修、装潢司法处置市场价值评估

估价委托人: 重庆市巫溪县人民法院

房地产估价机构: 重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师: 王启彬 (注册号: 5020000054)

范 伟 (注册号: 5020180045)

估价报告出具日期: 二〇二二年六月二十四日

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

接受贵院委托，重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司于2022年6月15日至2022年6月24日对重庆市巫溪县人民法院执行曾 与戴 民间借贷纠纷一案中，涉及位于重庆市巫溪县城厢镇先锋路399号B4-5单元8-1房屋及房屋内不可移动的装修、装潢司法处置市场价值评估，具体情况如下：

一、估价目的

本次估价目的是为重庆市巫溪县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

本次估价对象位于重庆市巫溪县城厢镇先锋路399号B4-5单元8-1，房屋建筑面积112平方米，套内面积100.10平方米，钢筋混凝土结构，用途为成套住宅；土地性质为国有土地使用权，土地使用权类型为出让，土地共有权面积699.29平方米；权利人为戴 ，权证号：319房地证2013字第05005号。本次估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内不可移动的装修、装潢，不含室内可移动财产。

三、价值时点

二〇二二年六月十五日。

四、价值类型

根据估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地

查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，经对资料的认真分析，测算估价对象于价值时点的评估价值为：51.86万元（大写：人民币伍拾壹万捌仟陆佰元整）。

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）		51.86	19.38
	单价（元/m ² ）		4630.00	1730.00
评估价值	总价（万元）		51.86	
	单价（元/m ² ）		4630.00	

七、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。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司



二〇二二年六月二十四日

目 录

◆ 估价师声明	4
◆ 估价假设和限制条件	5
◆ 估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
◆ 附件	18

估价师声明

我们郑重声明：

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，也与估价对象、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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

请在使用、引用本估价报告书以前认真阅读并明确以下内容：

一、一般假设

(一)估价委托人提供了(2022)渝0238执恢49号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》原件、估价对象《户室详细情况》、《宗地详细信息》原件，注册房地产估价师未向政府有关部门或单位核实，假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

(二)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予以了关注，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，假设其符合相关法律、法规及相关标准的强制性规定。

(三)房地产权利人通过合法方式取得建筑物所有权和土地使用权。

(四)估价对象的产权清晰，且无产权纠纷。

(五)本次估价是假设我国现行房地产政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，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。

(六)注册房地产估价师未取得估价对象所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等相关资料，同时人民法院未明确存在欠缴税费及相关费用，假设估价对象不存在欠缴税费、物业费、水电气费及其滞纳金等。

(七)由于人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(八)由于人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，假设估价对象市场价值对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价对象已设定抵押登记且处于查封状态，鉴于本次估价目的是为重庆市巫溪县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封、抵押情况对评估结果的影响。

四、不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价委托人未提供估价对象竣工日期相关资料，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象的房屋建筑年代约为 2009 年左右，假设估价对象的房屋建筑年代为 2009 年，上述假设仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

六、估价的限制条件

(一)估价报告的用途说明

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途均属无效。因使用、引用本报告不当所造成的后果，本估价机构不承担任何责任。

2. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告供本估价机构存档和有关管理部门查阅。

(二)估价报告使用人的限制说明

1. 估价报告的使用者为估价委托人，任何未经本估价机构或估价委托人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

2. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(三) 估价报告使用期限限制说明

1. 本报告应用的有效期限从出具估价报告日起壹年，即从2022年6月24日至2023年6月23日，本估价机构对逾期报告书不承担任何责任。在应用的有效期限内，本估价报告一经涂改、复印、换页，将自动失效，本估价机构对其产生的后果不承担任何责任。

2. 估价报告的使用，超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担。

七、估价结果使用特别提示

(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。

(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。

(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的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机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)人民法院未书面明确从财产处置价款中扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，由于注册房地产估价师不能准确预估前述财产处置费用合计金额，本次估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(七)注册房地产估价师现场查勘时未发现、人民法院或申请人及被执行人也未书面告知评估对象被迫转让及处置后存在被执行人不自愿配合交付情形，本次估价未考虑该因素对评估结果的不利影响。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市巫溪县人民法院

承办法官：张峰 51512505

地址：重庆市巫溪县柏杨街道丰益路 168 号

二、房地产估价机构

估价机构：重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：915001036733755952

法定代表人：王启彬

住所：重庆市渝中区捍卫路 32 号 7 楼

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-015 号

有效期限：2019 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：023-63857554

三、估价目的

本次估价目的是为重庆市巫溪县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)估价对象状况

1. 估价对象范围

本次估价范围为位于重庆市巫溪县城厢镇先锋路 399 号 B4-5 单元 8-1 的房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内不可移动的装修、装潢，不含室内可移动财产。

2. 建筑物状况

估价对象所在小区名为“飞云山庄乐和小区”，所在楼栋约建成于2009年，钢筋混凝土结构，地上共8层；外墙刷涂料，楼栋已加装电梯供上下通行，通水、电、气、通讯等，小区空地可停车；楼梯间公共通道水泥地面，墙面及顶棚刷漆，所在楼层共2户；建筑物维护保养较好，成新度较高。

本次估价对象位于重庆市巫溪县城厢镇先锋路399号B4-5单元8-1（名义层8，物理层9），房屋建筑面积112平方米，套内面积100.10平方米，用途为成套住宅；入户防盗门，室内布局为三室两厅一厨双卫，层高约3米，客厅及饭厅地面贴砖，墙面及顶棚刷漆；卧室地面贴砖，墙面及顶棚刷漆；厨房、卫生间地面及墙面贴砖，顶棚铝扣板吊顶，室内装修维护保养整体较好；朝西，通风采光较好。

3. 土地状况

估价对象所在宗地东、南、西、北至道路及空地；土地权利性质为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让；土地共有权面积699.29平方米，土地级别为重庆市巫溪县住宅3级；宗地形状呈不规则多边形，地势较平坦，地质状况良好，地基未见明显下沉，土壤无污染，开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整）。

4. 权益状况

所有权：权利人为戴 权证号：319房地证2013字第05005号，权属清晰。

担保物权状况：已抵押，抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司巫溪支行。

用益物权状况：未设定地役权、居住权等。

租赁或占用情况：自用。

查封情况：查封。

税费欠缴情况：注册房地产估价师未取得估价对象所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等相关资料，假设考虑估价对象不存在所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等。

(二)估价对象的区位条件

1. 位置条件

估价对象位于重庆市巫溪县城厢镇先锋路 399 号，所在小区名为“飞云山庄乐和小区”，属于巫溪县中心区域，位置条件较好。

2. 交通条件

估价对象周边有先锋路、滨河南路等城市道路，附近有“元亨国际”、“巫中小区”公交站，巫溪县 4、3、2 路公交线路在此停靠，距巫溪客运中心站约 6.5 公里，交通条件较好。

3. 基础设施条件

估价对象所在区域基础设施水、电、气、通讯等的保证度达到 95% 以上，能够保障生活及生产经营需要。

4. 公共配套设施条件

估价对象距巫溪县长春小学约 750 米、巫溪县中学校约 450 米、巫溪县华西医院约 700 米、巫溪县人民医院约 5 公里，附近有社区超市、农业银行等，公共配套设施齐全。

5. 环境条件

(1)自然环境：估价对象所在区域无重大污染源，自然环境较好，市政绿化较好。

(2)人文环境：估价对象所在区域为居住聚集区，附近有“元亨国际”、“巫中乐和小区”等住宅小区，人文环境较好。

(3)景观：城市建筑。

五、价值时点

根据估价目的及现场查勘日期，确定价值时点为 2022 年 6 月 15 日。

六、价值类型

通过对估价目的和估价对象自身状态的分析，本次估价确定估价结果的价值类型为市场价值。

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。

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，遵循房地产估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

(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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

(二)合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，所谓依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，

国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

(三)价值时点原则

评估价值应为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应在合理范围内。

(五)最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，估价对象最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应同时满足法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化四个条件。

八、估价依据

(一)法律、法规依据及地方政府相关文件

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号）；
6. 《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）；
7. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（法办发〔2007〕5号）；
8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干

规定》（法释〔2009〕16号）；

9. 最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释〔2016〕18号）；

10. 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）；

11. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地注册房地产估价师与土地登记代理人协会、中国房地产注册房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

12. 巫溪县人民政府关于调整巫溪县国有土地级别的通知（巫溪府发〔2016〕50号）。

(二)有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

2. 《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011；

3. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

4. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学〔2021〕37号）。

(三)估价委托人提供的相关资料

1. 《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（2022）渝 0238 执恢 49 号原件；

2. 估价对象《户室详细情况》、《宗地详细信息》原件。

(四)房地产估价机构自行搜集、掌握的相关资料

1. 估价对象区位状况；

2. 重庆市房地产市场背景资料；

3. 其他相关资料。

九、估价方法

(一)本次估价采用的估价方法

注册房地产估价师在对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,认真分析所掌握的资料,并经过反复研究,最终选取比较法、收益法对估价对象估价。

(二)估价方法定义及技术路线

1. 比较法

(1)定义

比较法选取一定数量的可比案例,将他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)估价技术路线

- ①搜集交易实例:搜集与估价对象相似且在同一区域内的交易案例;
- ②选取可比实例:对搜集的案例进行分析,选取最具可比性的三个交易案例;
- ③建立比较基础:对可比实例的成交价格进行标准化处理,建立比较基础;
- ④进行交易情况修正:消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格;
- ⑤市场状况调整:消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异,将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格;
- ⑥进行房地产状况调整:消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异,包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整;
- ⑦计算比较价值:对经修正和调整后的各个可比实例价格,根据它们

之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均或加权算术平均等方法计算出比较价值。

2. 收益法

(1) 定义

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。

(2) 估价技术路线

① 选择具体估价方法：根据估价对象特点及房地产市场状况，选择报酬资本化法中的全寿命剩余模式；

② 测算收益期：根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命中的较短者确定为收益期；

③ 测算未来收益：根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，并根据净收益过去、现在、未来的变动情况判断确定未来净收益流量及其类型和对应的收益法公式，计算未来收益；

④ 确定报酬率：选用累加法确定，以安全利率加风险调整值作为报酬率；

⑤ 计算收益价值：根据收益期结束后的建筑物状况，计算收益期结束时建筑物价值的现值在价值时点的价值，再加上按收益期计算的价值后作为收益价值。

十、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，经对资料的认真分析，测算估价对象于价值时点的评估价值为：51.86 万元（大写：人民币伍拾壹万捌仟陆佰元整）。

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价（万元）	51.86
	单价（元/m ² ）	4630.00	1730.00	
评估价值	总价（万元）	51.86		
	单价（元/m ² ）	4630.00		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王启彬	5020000054		2022年6月24日
范伟	5020180045		2022年6月24日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年六月十五日。

十三、估价作业期

二〇二二年六月十五日至二〇二二年六月二十四日。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司



二〇二二年六月二十四日

附 件

1. 《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（2022）渝 0238 执恢 49 号复印件；
2. 估价对象《户室详细情况》、《宗地详细信息》复印件；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
4. 估价对象位置示意图；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 估价机构备案证书复印件；
7. 注册房地产估价师证书复印件。

宗地详细信息

真五笔记录



宗地坐落 莫旗县宁河街道先锋路

地籍号 WX1000080232003 变更

不动产单元号 5002381000186800032

土地使用权类型 出让

宗地用途

旧地籍号

土地性质 围有土地使用权

宗地面积(m²) 699.29

东至

南至

宗地状态 空地权属

使用开始日期

宗地权属面积 699.29

使用开始日期

价格: 304

付款方式:

备注:

宗地编号:

宗地名称:

宗地用途:

宗地面积:

宗地权属:

宗地坐落:

宗地用途:

宗地面积:

宗地权属:

宗地坐落:

宗地用途:

宗地面积:

宗地权属:

宗地坐落:

宗地用途:

宗地面积:

宗地权属:

宗地坐落:

宗地用途:

宗地面积:

宗地权属:

宗地坐落:

宗地用途:

宗地面积:

宗地权属:

估价对象实地查勘情况和相关照片

拍摄地点：巫溪县城厢镇先锋路 399 号 B4-5 单元 8-1

时间：2022 年 6 月 15 日

注册房地产估价师：王启彬 范伟



小区入口



楼栋外观



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

估价对象位置示意图



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：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

王启彬

重庆市渝中区捍卫卫路32号7楼

915001036733755952

二级

渝房评备字(2019)2-015号

2019年9月12日 至 2022年9月11日



发证机关(公章)
二〇一九年九月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制