

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝瑞司（2022）评字第 0082 号

估价项目名称：巴南区渝南大道 158 号 4 幢 2 单元 9-1 的 1 项住宅
房地产司法处置评估

估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：韦 君(注册号：5020090029)

张兴平(注册号：5020200014)

估价报告出具日期：二〇二二年六月三十日

致估价委托人函

重庆自由贸易试验区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我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，结合估价人员的经验，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估价，估价对象情况及估价结果如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

坐落：巴南区渝南大道 158 号 4 幢 2 单元 9-1；

财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及在物业共享的公共部分的设备和室内装修，不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益；

规模：建筑面积为 202.36 平方米，套内面积为 173.06 平方米，包含应分摊的土地使用权；

用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房；

权属：估价对象房屋所有权属于史智强所有，土地所有权属于国家所有，史智强以出让的方式取得估价对象分摊的土地使用权。

三、价值时点

以实地查勘日二〇二二年六月十六日为价值时点。

四、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

市场价值为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。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

建筑面积：202.36 平方米；

建面单价：9100 元/平方米；

房地产市场价格：184.15 万元(人民币大写：壹佰捌拾肆万壹仟伍佰元整)。

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：



二〇二二年六月三十日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘日期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
附 件.....	15

估价师声明

一、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。

二、估价报告的分析、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。

三、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害关系，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人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

（一）本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，估价对象的房屋面积、权属、用途等均以重庆自由贸易试验区人民法院提供的《房地产权证》复印件记载为准。

（二）本次估价假设估价委托人提供的资料均完全真实、合法、有效、完整。

（三）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，假定估价对象能正常安全持续使用。

（四）估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

（五）根据重庆自由贸易试验区人民法院未明确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，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用权。

（六）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。

（七）人民法院提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（八）人民法院提供的资料未明确估价对象处置交易时涉及的税费，本次估价假设以转让人和买受人各自负担为前提。

（九）本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年六月十六日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

二、特殊假设

（一）未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

（二）背离事实假设

1、估价对象存在抵押，已被重庆自由贸易试验区人民法院查封，考虑到本次估价目的是为重庆自由贸易试验区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此，本次估价不考虑查封、抵押对估价对象价值的影响。

（三）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

（四）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

三、估价报告使用限制

（一）本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，复印件无效。

（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。

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的房地产市场状况、估价对象状况、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，发生重大变化的，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（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）报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年六月三十日起为壹年。

(六) 本次估价目的是为重庆自由贸易试验区人民法院受理了浙商银行股份有限公司重庆分行与史智强、李佳佳金融借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(七) 根据《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》【(2022)渝0192执958号】要求，评估对象房屋若已装修、有家具家电，评估时包含装修及家具家电价值。估价对象室内已装修且有家具家电，根据现场与承办法官确认，家具家电不纳入本次估价范围，请报告使用者注意。

(八) 经与估价委托人沟通，本次估价结果未扣除估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费等财产处置费用。

(九) 本报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(十) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用估价报告。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。

(十一) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方式或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

(十二) 估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

（十三）未经估价机构书面同意，本估价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。

（十四）由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

（十五）本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆自由贸易试验区人民法院

联系人：黄厚林

联系电话：023-65439131

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

地 址：渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 11 层

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-007 号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

传真号码：(023)89038610

邮政编码：400015

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)估价对象界定

坐 落：巴南区渝南大道 158 号 4 幢 2 单元 9-1；

财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及在物业共享的公共部分的设备和室内装修，不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益；

规 模：建筑面积为 202.36 平方米，套内面积为 173.06 平方米，包含应分摊的土地使用权；

用 途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房；

权 属：估价对象房屋所有权属于史智强所有，土地所有权属于国家所有，史智强以出让的方式取得估价对象分摊的土地使用权。

（二）估价对象实物状况

1、土地状况

(1)坐落：巴南区渝南大道 158 号 4 幢；

(2)实际四至：东南西北均邻小区用地；

(3)土地用途：城镇住宅用地；

(4)土地使用权类型：出让；

(5)土地使用权终止日期：2052 年 09 月 01 日，至价值时点，剩余土地使用年限为 30.2 年

(6)土地使用权面积：共有土地使用权面积 941 平方米，应分摊土地使用权面积以国土部门核定为准；

(7)土地形状：不规则，详见《房地产权证》附图；

(8)地形地势：地形较平坦，地势与周边持平；

(9)土壤：区域以居住为主，土壤受污染的可能性较小；

(10)地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力；

(11)土地开发程度：地块内水、电、气、道路、通讯等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地；

(12)利用现状：估价对象所在宗地上现为申烨太阳城一期住宅楼。

2、建筑物状况

(1)名称：申烨太阳城一期；

(2)坐落：巴南区渝南大道 158 号 4 幢 2 单元 9-1；

(3)建筑面积：建筑面积为 202.36 平方米，套内面积为 173.06 平方米；

(4) 建成年份：约建成于 2010 年；

(5) 用途：房屋用途为成套住宅；

(6) 建筑结构：钢混结构；

(7) 总层数及层次：所在建筑物共 10 层，估价对象位于第 9、10 层；

(8) 层高：标准层高，客厅挑高 6 米；

(9) 外观：外观较好，详见《估价对象现状照片》；

(10) 室内布局：估价对象为顶跃住宅，室内第一层为 2 室 2 厅 2 卫 1 厨、室内第二层为 1 室 1 厅 1 书房 1 衣帽间 1 卫，带露台花园；

(11) 室内装修：估价对象入户防盗门，室内客厅、饭厅地面铺地砖，墙面贴墙纸；卧室、衣帽间、书房地面铺木地板，墙面贴墙纸；厨房和卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖，扣板吊顶；

(12) 设施设备：1 部电梯，水、电、气、消防等设施齐全；

(13) 通风和采光：通风、采光较好；

(14) 工程质量：估价对象已办理《房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准；

(15) 物业管理：有物业管理；

(16) 使用及维修养护情况：估价对象目前产权人自住，维护状况较好。

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象《房地产权证》编号、房屋所有权和土地使用权、土地所有权、土地使用权类型、土地使用权终止日期、土地剩余使用年限、登记用途、实际用途详见下表：

房地产权证编号	房屋所有权和土地使用权	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限	登记用途	实际用途
202 房地证 2015 字第 017962 号	史智强	国有	出让	2052 年 09 月 01 日	30.2 年	城镇住宅 用地/成套 住宅	住宅

2、出租或占用情况：无。

3、抵押权设立情况：已抵押。

4、查封限制情况：已查封。

（四）区位状况

1、位置

（1）坐落：巴南区渝南大道 158 号 4 幢 2 单元 9-1，详见《估价对象位置示意图》。

（2）方位：地处花溪河以北。

（3）距离：距轨道交通 3 号线花溪站约 800 米。

（4）楼层：估价对象位于第 9、10 层。

（5）朝向：南北通透。

2、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在区域内主要通过渝南大道分流，区域内路面均已硬化，路况好。

（2）出入可利用的公共交通工具：临近磨滩河桥公交站，有 308、309、327、367、822、898 等路公交车从区域经过并在此设立停靠点，对外交通较为便捷。

（3）交通管制情况：限速。

（4）停车方便程度和收费标准：估价对象小区配备车库，停车较方便，按区域市场标准收费。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：区域内绿化率较好，噪音污染较小，自然环境较优。

（2）人文环境：估价对象所在区域以居住为主，有宗申动力城、宗申青年国际、东原桐麓、东海定南山、远洋国际高尔夫、蓝光水岸公园等住宅小区，居住聚集度较高，区域内治安状况较好，人文环境较好。

（3）景观：临近花溪河。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度均高。

(2) 外部公共配套：

周边有中国农业银行、中国工商银行、乐购便利店、阿家超市、宗申小学、花溪小学、重庆欣德医院等公共配套，公共配套较为完善，生活较为便捷。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日作为价值时点，即：二〇二二年六月十六日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为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、估价依据

(一) 相关法律法规、政策文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 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32号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，自2012年1月1日起施行）；
- 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，自2018年9月1日起施行）；

8、《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，2020年12月23日修正版，自2021年1月1日起实施）；

9、《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定（试行）〉的通知》（渝高法[2012]1号，2012年4月1日起施行）；

10、《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，2013年12月1日起施行）；

11、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发[2013]021号）；

12、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）。

（二）适用技术标准

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、《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》【（2022）渝0192执958号】；

2、《房地产权证》。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1、重庆市土地及房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价单位人员实地查勘、调查所得的资料

八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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。

（二）合法原则

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

（四）替代原则

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应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

（一）估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。以下为《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）对各种估价方法的定义：

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。

3、成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将

重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法: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算到价值时点后相减,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。

(二) 估价方法选用及原理

1、未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为所在物业的一部分,不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设,故不选用成本法估价。

(2) 估价对象 2010 年竣工投入使用,建筑功能正常,不具有开发或再开发潜力,故不选用假设开发法估价。

2、选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为住宅用房,区域内近期类似房地产交易案例较多,可比性较好,故适宜选择比较法。

(2) 估价对象为住宅房地产,区域内有类似房地产出租,且住宅租赁市场活跃,房地产租金较易获取,故适宜选用收益法估价。

3、比较法的基本原理及公式

(1) 比较法基本原理

比较法的基本原理是根据替代原则,将估价对象与在较近的时期内已经交易并按规定具有可比性的实例进行对照比较,依据实例的价格,对估价对象和实例的交易情况、交易日期、区域以及个别因素等差别进行修正,得出估价对象在估价时点价值的方法。

(2) 计算公式

比较法的基本公式为:

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况调整系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

4、收益法基本原理及公式

所谓收益法，就是在求取估价对象的价格时运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象未来各年期的正常纯收益折算到价值时点上，求其之和来确定估价对象价格的一种估价方法。

本次收益法估价技术线路采用报酬资本化法中持有加转售模式，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

十、估价结果

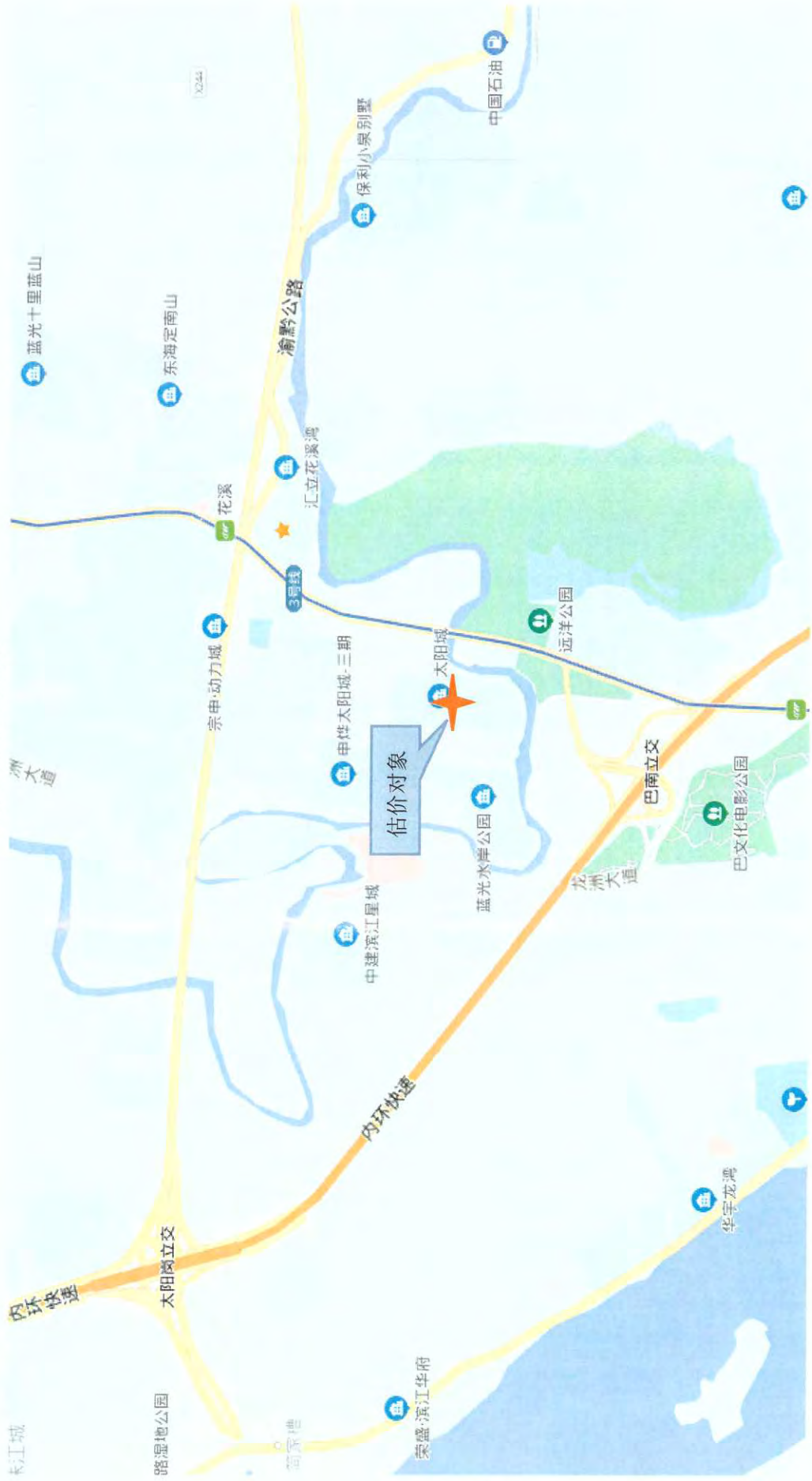
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2022 年 06 月 16 日的市场价值为：

建筑面积：202.36 平方米；

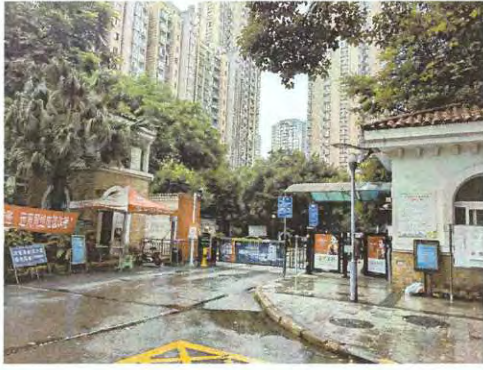
建面单价：9100 元/平方米；

房地产市场价值：184.15 万元（人民币大写：壹佰捌拾肆万壹仟伍佰元整）。

估价对象位置示意图



估价对象照片



小区大门



大楼外观



大楼幢号



单元号



入户门



室内现状



室内现状



室内现状

估价对象照片



室内现状



室内现状



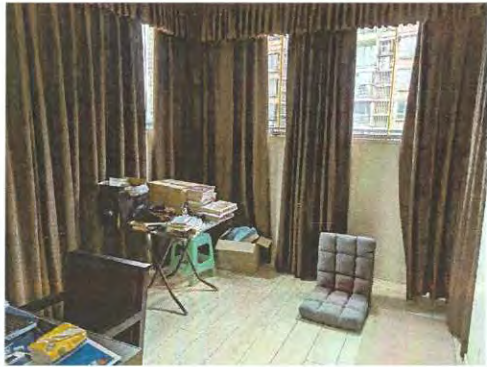
室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



露台花园



小区环境

审核通过

2018-09-21 16:48:03 (11257)

202

2015

017962

房地证 字第 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



审核通过

2018-09-21 16:48:03 (11257)

权利人	史智强		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	巴南区渝南大道158号4幢2单元9-1		
房地籍号	BN00401900960000010100200090001		
土地使用权类型	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
土地使用权面积		楼层	名义层 9、10 物理层 9、10
共有使用权面积	941m ²	房屋建筑面积	202.36m ²
土地使用权终止日期	2052年09月01日	套内建筑面积	173.06m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

与原件核对一致

史智强

201505291100057



填证单位: [Seal]

登记日期: 2015年5月29日

填证单位:

登记日期: 年 月 日

核通过

2018-09-21 16:48:03 (11257)

记 事

本证所列房地产已抵押，抵押合同号2017年地...
第04569号，抵押权人为招商银行股份有限公司重庆分行

重庆不动产登记中心
抵押专用章(01)

2018.9.19

与原件核对一致
[Signature]

审核通过

2018-09-21 16:48:03 (11257)



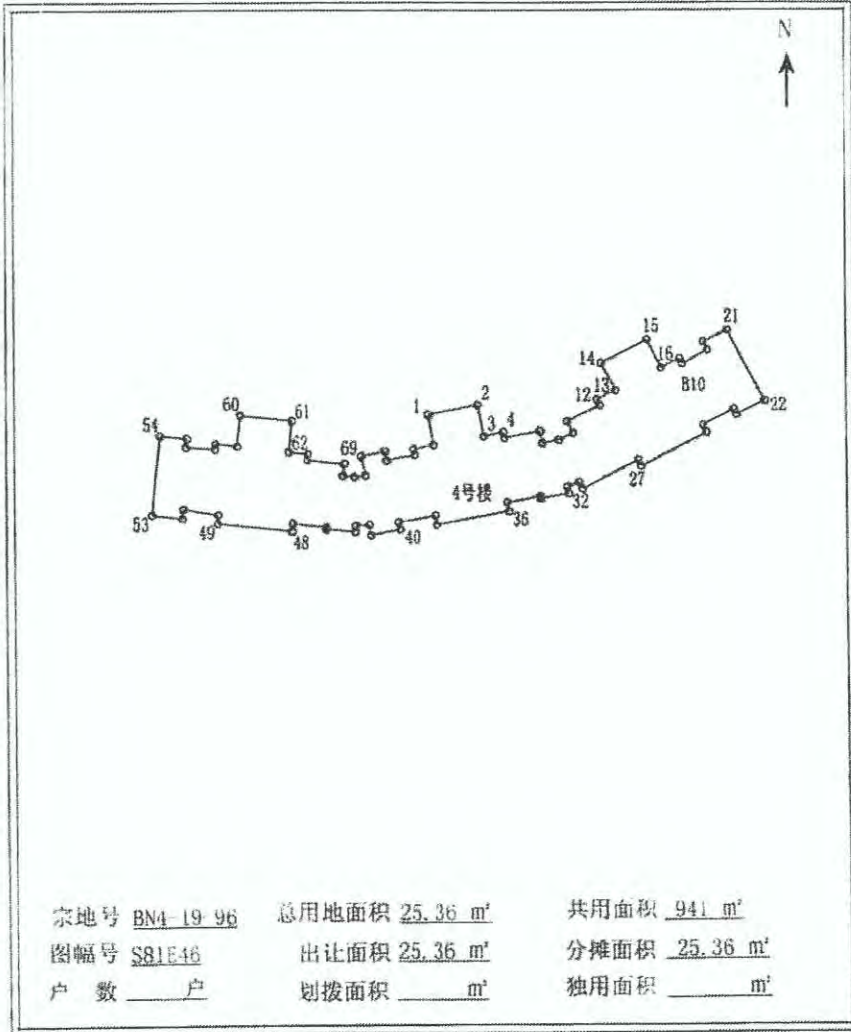
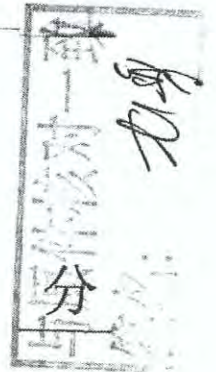
重庆市土地使用权附图

用地者名称 史智强

测图 黄志伟

土地座落 巴南区渝南大道158号4幢2单元9-1

制图 鲁丽莎



比例尺 1:1000

制绘单位: 巴南区土地勘测站