

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：（重庆）华西[2022]估字第F209号

估价项目名称：重庆市奉节县人民法院拟执行权属于邓学梅位于奉节县夔州路67号的商业用房房地产市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市奉节县人民法院

房地产估价机构：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：秦连善（注册号：5020070005）

饶在林（注册号：5020200040）

估价报告出具日期：2022年5月31日

致估价委托人函

重庆市奉节县人民法院：

受贵院委托，重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）对重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行与被执行人邓学梅、刘兆清金融借款合同纠纷一案所涉及的房地产进行估价，本公司注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业分析、测算和判断，现将估价报告的要点内容致函如下：

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：权属于邓学梅位于奉节县夔州路67号的商业用房房地产（房屋建筑面积共117.9平方米及其分摊的土地使用权面积10.57平方米），包含室内固定装修，不含可移动的家具家电。

三、价值时点：2022年5月5日。

四、价值类型：市场价值，即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：收益法。

六、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，采用科学的方法分析、估算，确定贵院委估的房地产在价值时点即2022年5月5日的评估价值为：

建筑面积：117.9平方米

评估单价：8360元/平方米

估价总额：¥98.56万元

大写：人民币玖拾捌万伍仟陆佰元整

七、特别提示

1、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依

据，故未考虑抵押、查封因素对估价结果的影响。

2、本次估价结果为含增值税价格，估价对象交易税费由转让人和买受人按照法律法规规定各自负担，提请报告使用人注意。

3、本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

4、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5、根据估价人员调查，无法预测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

6、估价对象土地使用权为划拨，本估价结果未包含划拨转出应补缴的地价款，提请报告使用人注意。

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘军



二〇二二年五月三十一日

目 录

第一部分	估价师声明	1
第二部分	估价假设和限制条件	2
第三部分	房地产估价结果报告	5
	一、估价委托人、申请人和被执行人.....	5
	二、房地产估价机构.....	5
	三、估价目的.....	5
	四、估价对象.....	5
	五、价值时点.....	8
	六、价值类型.....	8
	七、估价依据.....	8
	八、估价原则.....	1 0
	九、估价方法.....	1 1
	十、估价结果.....	1 2
	十一、注册房地产估价师.....	1 3
	十二、实地查勘期.....	1 3
	十三、估价作业期.....	1 3
第四部分	附件	14

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

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。

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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行估价工作，并进行专业分析，形成意见和结论，最终撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象的外观及周边情况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《房地产权证》(301房地证2008字第003122号)复印件、《不动产登记信息查询线索》(查询编号:2022051600036)复印件作为估价对象重要的权属资料,我们以此为依据进行估价。

2、我们对估价对象进行现场查勘,但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况,对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注,在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分,我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得,产权明晰,手续齐全,且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费,具有完整房屋和土地产权,权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权,且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础,所以应满足公开市场价值的假设条件:

- (1) 在价值时点,房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;
- (2) 交易双方掌握必要的市场信息,有合理的议价时间;
- (3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整;
- (4) 在价值时点,估价对象不存在任何产权纠纷,不受任何权利限制,可以在公开市场上合法地进行转让;
- (5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用;
- (6) 在报告有效期内无重大规划调整;
- (7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、估价对象为所在建筑物的一部分,本次估价以估价对象可合理享有配

套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

6、人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象有抵押、查封，由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，故未考虑抵押、查封因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象建成时间的资料，且估价人员尽职调查后仍无法取得该资料。本次估价对象建成时间根据估价人员调查确定。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

二、报告使用限制条件

（一）报告使用人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。

（二）估价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，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才可

使用。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(五) 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，亦不得以其他方式公开发表。

三、报告使用说明

(一) 本报告估价结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

(二) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(三) 本估价意见属于专业意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，估价人员和估价机构无权干涉。

(四) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(五) 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、计算方法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。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人、申请人和被执行人

(一) 估价委托人

单位名称：重庆市奉节县人民法院

承办人：赵明灯

联系电话：(023) 81760822

(二) 申请人

单位名称：重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行

联系人：向老师

联系电话：13452739000

(三) 被执行人

姓名：邓学梅、刘兆清

二、房地产估价机构

单位名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91500107671010891R

法定代表人：刘军

房地产估价资质等级：一级

房地产估价机构备案证书编号：渝房评备字(2019)1-006号

住所：九龙坡区杨家坪前进路38号7-1号

联系电话：(023) 68689895

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) 估价对象范围

本次估价对象为权属于邓学梅位于奉节县夔州路67号的商业用房房地产(房屋建筑面积117.9平方米及其分摊的土地使用权面积10.57平方米)，包含室内固定装修，不含可移动的家具家电。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于奉节县夔州路67号，所在建筑物共9层，估价对象位于第1层，实际平夔州路1层。估价对象周边有飞洋·阳光里、富力江城等住宅小区，位置条件一般。

2、交通状况

（1）内部交通条件

估价对象所在建筑物距“交巡警大队”公交站约50米，有101、102、103等公交线路经停，内部交通条件较好。

（2）外部交通条件

估价对象所在建筑物距奉节客运中心约500米，距重庆巫山机场约23公里，外部交通条件一般。

3、外部配套设施

（1）基础设施

估价对象位于重庆市奉节县，所在区域属城市建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

（2）公共服务设施

估价对象周边有重庆市奉节县辽宁小学、金宇国际广场、重庆华玺医院、中国农业银行(奉节县支行营业部)、金世界超市等，公共服务设施配套一般。

4、周边环境状况

估价对象均位于奉节县夔州路67号，区域范围内人流量一般，商业繁华度一般。

（三）估价对象实物状况

估价对象所在建筑物为单梯楼，约建于2002年，共9层，其中平夔州路1层为商业，2-9层为住宅。

1、房屋实物状况

房屋坐落：奉节县夔州路67号。

房屋结构：钢筋混凝土结构。

房屋用途：商业用房。

所在楼层/总楼层：第1层/共9层。

房屋规模：房屋建筑面积为117.9平方米、套内建筑面积为114.56平方米。

空间布局：空间布局较合理。

层高：约4米。

通风采光：较好。

小区名称：无。

物业档次：有普通物业管理，物业档次一般。

建成时间：约为2002年。

设施设备：所在建筑物配备水、电、气、讯、消防设施等，无电梯。

装饰装修：估价对象外墙贴墙砖，估价对象入户为卷帘门、防盗门，室内地面贴地砖，内墙刷白，顶棚吊顶。

使用及维护状况：在现场查勘日，估价对象室内部分用作仓库、部分用于居住；估价对象维护保养一般，成新度一般。

2、土地实物状况

坐落：奉节县夔州路67号。

土地用途：城镇混合住宅用地。

土地级别：奉节县商业2级。

分摊土地使用权面积：10.57平方米。

土地共有使用权面积：1239.7平方米。

土地使用权类型：划拨。

四至：据现场查勘，估价对象所在宗地东、北临夔州路，南临明良街，西临其他建筑物。

宗地形状：规则多边形。

地形地势：较平缓。

开发程度：红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）。

承载力：据现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造，承载力较优。

（四）估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据《房地产权证》（301房地证2008字第003122号）复印件记载，估价对象权利人为邓学梅，房屋用途为商业用房，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为划拨。

2、他项权益状况

根据《不动产登记信息查询线索》（查询编号：2022051600036）和《重庆市奉节县人民法院执行裁定书》（2019渝0236执异39号），估价对象有抵押、查封、租赁，无地役等他项权利限制。

五、价值时点

本次价值时点为现场查勘之日，即2022年5月5日；估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

六、价值类型

市场价值，即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）行为依据

《重庆市奉节县人民法院评估委托书》（2021渝0236执恢739号）。

（二）法律法规依据

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，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次

会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，2021年9月1日起施行）；

6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第055号，1990年5月19日起施行）；

7、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国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）；

8、《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）；

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（渝高法发〔2012〕1号）；

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）；

11、《奉节县人民政府关于公布奉节县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（奉节府发〔2016〕49号）；

12、《奉节县国土资源和房屋管理局关于公布奉节县土地收益系数的通知》（奉国土发〔2016〕147号）。

（三）估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013）；

3、中房学关于印发《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）。

（四）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《房地产权证》（301房地证2008字第003122号）复印件；
- 2、《不动产登记信息查询线索》（查询编号：2022051600036）复印件；
- 3、《重庆市奉节县人民法院执行裁定书》（2019渝0236执异39号）复印件；
- 4、其他有关估价对象的资料。

（五）本公司收集掌握的信息资料、制定的相关估价规定和估价人员现场查勘、调查收集的资料。

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：

（一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”，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，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，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，坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

要求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。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释；估价对象所在地的地方性法规；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部门规章和

政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等为前提进行评估。

（三）替代性原则

要求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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

（四）价值时点原则

要求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。

房地产估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

（五）最高最佳利用原则

要求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的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳利用状态。我们认为估价对象保持规划用途最为有利，并以此为前提估价。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，房地产估价方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种。

比较法适用于同类房地产交易案例比较多的房地产估价；估价对象用途为商业用房，周边同类房地产市场交易可比实例缺乏，不宜采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；估价对象为商业用房，且区域内类似房地产的租赁市场较为成熟，租赁案例较多，客观收益易于掌握，宜采用收益法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；估价对象已作为建成房屋使用，不宜采用假设开发法。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；估价对象位于成熟城市区域，且为商业用房，其重置成本和开发利润也难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次估价采用收益法。

（二）估价方法的简介

1、定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、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、收益法公式

考虑到估价对象所在区域租金水平将呈逐年增长趋势，故我们选取房地产净收益前若干年等比递增，此后保持不变的净收益流量模型，公式如下：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{A_t}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

式中：V— 房地产评估价格；

a— 未来第1年的净收益；

A_t — 未来第t年的净收益；

g— 租金年递增率；

r— 报酬率；

t— 租金有变化的年限；

n— 未来可获收益的年限。

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，采用科学的方法分析估算，确定委估的房地产在价值时点即2022年5月5日的评估价值为：

建筑面积: 117.9 平方米

评估单价: 8360 元/平方米

估价总额: ¥98.56 万元

大写: 人民币玖拾捌万伍仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦连善	5020070005	秦连善	2022年5月31日
饶在林	5020200040	饶在林	2022年5月31日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年5月5日。

十三、估价作业期

2022年4月14日至2022年5月31日。

房地证 2008 字第 003122 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。

与原件核对

邓志梅

2015.3.13

2015.3.13

发证机关



权利人	邓学梅		
证件名称及号码	居民身份证:51222619730421076X		
坐落	奉节县夔州路67号		
房地籍号	313-01-09-00035		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	商业用房
土地使用权面积	壹拾点伍柒	楼层	1
共有使用权面积	壹仟贰佰叁拾玖点柒	房屋建筑面积	壹佰壹拾柒点玖
土地使用权终止日期	其中分摊面积占叁点叁肆平方米	套内建筑面积	壹佰壹拾肆点伍陆
房屋共有或共用部位及设施			

收件编号:6604 : 房屋代码: 9700

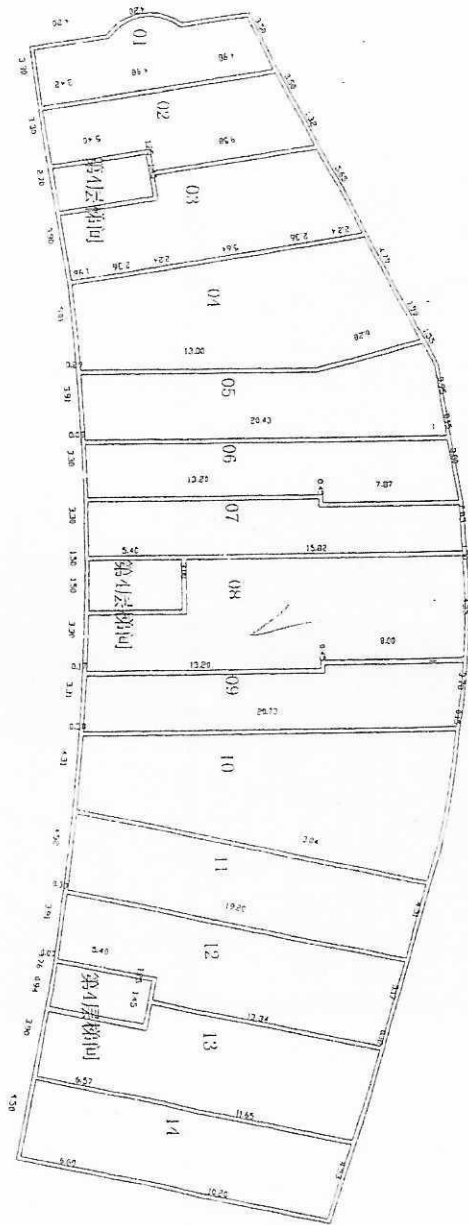
填证单位: 奉节县土地局
 登记日期: 2008年12月16日

填证单位: 重庆市土地局
 登记日期: 2008年12月16日

Handwritten signature and date: 2022.5.5

编号: 9700	记 事
<p>一、 梯间、冒厅</p>	

313-01-09-00035



套内建筑面积 111.56平方米

土地使用面积:10.57平方米

比例 1:100

绘图:中德

日期:2008.12.28

不动产登记信息查询线索（非权利人查询）

查询申请人：陈和平(511225198003132371)

根据申请人提供的被查询人信息(或不动产坐落信息),经查询重庆市范围内不动产登记系统数据,查询信息如下:

(一)本区县范围内不动产登记信息结果如下:

序号	不动产坐落	建筑面积	登记用途	登记时间	权证号	有无抵押	有无查封	结构
1	永安镇夔州路67号	117.9	商服用房	2008-11-19 12:11:00	301房权证 2008字第 003122号	有	有	钢筋混凝土结构

(二)本市其它区县范围内不动产登记线索如下(暂不支持其他区县房屋查询)

查询日期：2022年05月15日10时13分58秒

特别告知：

1、如对上述查询信息有异议,可向本查询机构或不动产辖区不动产登记机构的档案查询窗口申请复核。

2、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致无法查询的,不在本次查询范围内。

3、查询其他房屋信息时,若权利人为自然人,则名称用“*”表示。

