

# 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 0079 号

估价项目名称：重庆市涪陵区太极大道 85 号涪陵碧桂园首府二期 2 号地下车库负 1-59 的 1 项涉执房地产处置司法评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

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：二〇二二年六月二十八日



## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院的委托，我公司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：涪陵区太极大道 85 号涪陵碧桂园首府二期 2 号地下车库负 1-59；

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等，不包括动产及债权债务等其他财产或权益；

规模：估价对象建筑面积为 31.75 平方米，套内面积为 12.24 平方米，本次评估含分摊国有出让土地使用权面积；

用途：土地登记用途为批发零售用地，房屋登记用途为停车用房；

权属：根据《户室详细情况》《不动产登记申请审批表》等资料可知，估价对象房屋所有权属于刘玉联所有，土地所有权属于国家所有，刘玉联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二十二日为价值时点。

### 四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。



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。

### 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：31.75 平方米；

房地产市场价值：8.3 万元(人民币大写：捌万叁仟元整)。

### 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：

徐红

二〇二二年六月二十八日



# 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 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价对象 .....	5
四、估价目的 .....	9
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价依据 .....	9
八、估价原则 .....	11
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘日期 .....	13
十三、估价作业日期 .....	13
附    件 .....	14



## 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。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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，均以估价委托人提供的《户室详细情况》《不动产登记申请审批表》《不动产权证》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) 本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年六月二十二日。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。

(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) 估价委托人提供的资料未明确用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后未发现估价对象存在用益物权及占有使用情况，本次估价假定不存在用益物权及占有使用情况。

(八) 本次估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，评估时估价对象处置交易涉及的税费，以转让人和买受人各自负担为前提，敬请报告使用者注意。



(九) 估价委托人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。

## 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

根据估价委托人提供的《户室详细情况》，已被查封。考虑到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，因此不考虑查封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) 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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

(三) 报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年六月二十八日起为壹年。

(四) 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。

(五) 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。



(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

### 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

资格等级：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、估价对象

#### (一)估价对象界定

坐 落：涪陵区太极大道 85 号涪陵碧桂园首府二期 2 号地下车库负 1-59；

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等，不包括动产及债权债务等其他财产或权益；

规 模：估价对象建筑面积为 31.75 平方米，套内面积为 12.24 平方米，



本次评估含分摊国有出让土地使用权面积：

用途：土地登记用途为批发零售用地，房屋登记用途为停车用房；

权属：根据《户室详细情况》《不动产登记申请审批表》等资料可知，估价对象房屋所有权属于刘玉联所有，土地所有权属于国家所有，刘玉联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）土地面积：根据《不动产登记申请审批表》及原《不动产权证》（大证），共有宗地面积 28641.04 平方米，分摊土地使用权面积未记载。

（2）用途：证载土地用途为批发零售用地，实际作为车位使用。

（3）土地使用权类型：土地使用权类型为出让。

（4）土地使用权终止日期：2056 年 10 月 8 日。

（5）土地四至：小区宗地东至其他地块，南至白鹤路，西至其他地块，北至太极大道。

（6）土地形状：不规则。

（7）地形地势：宗地内地形有一定坡度，与周边地块地势基本持平，自然排水畅通。

（8）土壤：区域以住宅小区及商业为主，土壤受污染的可能性较小。

（9）地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

（10）土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及平整场地）

### 2、建筑物状况

（1）名称：碧桂园首府；

（2）坐落：涪陵区太极大道 85 号涪陵碧桂园首府二期 2 号地下车库负



1-59;

- (3) 建筑面积：建筑面积为 31.75 平方米，套内面积为 12.24 平方米；
- (4) 建成年份：2020 年；
- (5) 用途：停车用房；
- (6) 总层数及层次：估价对象所在建筑物共 9 层（其中地下 2 层、地上 7 层），估价对象位于名义层负 1、物理层 2。
- (7) 房屋结构：钢筋混凝土结构。
- (8) 层高：约 3.5 米。
- (9) 平面布置：房屋布局较合理；
- (10) 外观：外墙面为涂料，外观较好，详见《估价对象现状照片》；
- (11) 室内装修：地面为地漆，墙顶为涂料，位于小区 14 号楼 2 个单元的中间，保养情况较好。
- (12) 设施设备：所在楼层有电梯通达住宅，水、电、讯、消防等设施齐全；
- (13) 通风和采光：通风、采光一般；
- (14) 工程质量：估价对象已办理产权登记，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：估价对象现为自用，维护状况较好。

### (三) 估价对象权益状况

1、估价对象产权证号、房屋所有权和土地使用权、土地所有权、土地使用权类型、证载用途、实际用途详见表 1：

表 1 估价对象权属状况表

估价对象	产权证号	产权人	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	证载用途	实际用途
1	渝(2020)涪陵区不动产权第000307893号	刘玉联	国有	出让	2056-10-8	批发零售用地/ 停车用房	停车用房

2、出租或占用情况：无租赁，无其他占用情况。



3、抵押权设立情况：根据估价委托人提供的相关资料，未发现估价对象存在抵押权限制。

4、查封限制情况：根据估价委托人提供的《户室详细情况》，估价对象已被查封。

#### (四) 区位状况

##### 1、位置

(1) 坐落：涪陵区太极大道 85 号涪陵碧桂园首府，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象位于四环路小学东侧。

(3) 距离：距涪陵区人民医院约 2 公里。

(4) 楼层：估价对象位于名义层负 1、物理层 2。

(5) 临街状况：估价对象临太极大道。

##### 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有太极大道、稻香路等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况较好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：距金盾小区公交站约 200 米，有涪陵 101 路、涪陵 104 路、涪陵 111 路、涪陵 115 路、涪陵 306 路公交车停靠，距涪陵客运西站约 2.4 公里，距涪陵北站约 16 公里，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：估价对象物业配建有地下停车库，停车便捷度较好，按重庆市相关标准收费、收费合理。

##### 3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率一般，轻微噪音污染，自然环境一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域主要以小区住宅及商业为主，有金盾小区、半山雅筑、海怡天观山水、碧海新城等住宅小区，居住聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。



(3) 景观：无特殊景观。

#### 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) 外部公共服务设施：区域内有四环路小学、涪陵实验中学学校、涪陵协和中医院、涪陵区人民医院、诚祥菜市场、中国银行、浦发银行等公共配套设施，外部公共服务设施较齐备。

#### 5、商服繁华度

估价对象位于涪陵区太极大道 85 号涪陵碧桂园首府，周边多为住宅底商，人流量一般，商服繁华度一般。

### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 五、价值时点

本次评估以实地查勘之日作为价值时点，即 2022 年 6 月 22 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，自 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、《重庆市涪陵区人民法院委托书》〔（2021）渝 0102 执 147 号〕；
- 2、《户室详细情况》《不动产登记申请审批表》《不动产权证》复印件。

## （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/T 50291-2015），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

### 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) 估价对象于 2020 竣工投入使用,成新度较高,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。

(3) 估价对象为停车用房,区域内有类似房地产出租,但客观租金不能反映客观价值,故不宜选择收益法进行评估。

### 2、选用的估价方法及理由

估价对象作为停车用房,近期区域内类似房地产买卖交易实例多,成交实例数量能满足比较法对于可比实例数量的要求,故选用比较法估价。

### 3、比较法的基本原理及公式:

(1) 基本原理:比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### (2) 计算公式:





比准价格=可比实例价格×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

## 十、估价结果

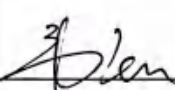
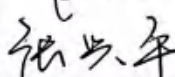
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2022 年 6 月 22 日的市场价值为：

建筑面积：31.75 平方米；

房地产市场价值：8.3 万元(人民币大写：捌万叁仟元整)。

## 十一、注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韦君	5020090029		2022年6月28日
张兴平	5020200014		2022年6月28日

## 十二、实地查勘日期

二〇二二年六月二十二日

## 十三、估价作业日期

二〇二二年六月二十二日至二〇二二年六月二十八日

