

位于巫溪县文峰镇富康路，建筑面积为201.60  
平方米及分摊土地使用权面积为66.00平方米的  
住宅用房司法拍卖评估项目



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：普华评报字（2022）第 5124 号

估价项目名称：位于巫溪县文峰镇富康路，建筑面积为 201.60 平方米及分摊土地使用权面积为 66.00 平方米的住宅用房司法拍卖评估项目

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：何 琦（注册号 5020180035）

施通建（注册号 5020070025）

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

重庆市巫溪县人民法院：

我们接受贵院的委托，于2022年5月23日至2022年6月28日对位于巫溪县文峰镇富康路，建筑面积为201.60平方米及分摊土地使用权面积为66.00平方米的住宅用房的 market 价值进行了评估。

估价对象：权属李吉松的位于巫溪县文峰镇富康路，建筑面积为201.60平方米及分摊土地使用权面积为66.00平方米的住宅用房；包括国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修，不包括可移动的动产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：因估价委托人执行“中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行与李吉松、杨述香金融借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，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。

价值类型：市场价值。

价值时点：2022年6月8日。

估价方法：比较法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2022年6月8日的估价结果为：

(本页以下无正文)

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )		2,200.00
	总价 (万元)		44.35
评估价值	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		201.60
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		2,200.00
	总价 (万元)		44.35

大写人民币：肆拾肆万叁仟伍佰元整

本估价报告仅为估价委托人执行“中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行与李吉松、杨述香金融借款合同纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十八日

# 目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告书是对委估房地产及相关权益在公开市场条件下的市场价值提出的专业意见。

2、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。

3、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。

4、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。

5、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写本估价报告。

6、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师对估价报告的非合理运用及其后果免责；对本次估价中因假设和限制条件及估价中所遵循的经济原则发生变化而导致的估价结果失实免责。

8、我们对估价委托人如因提供虚假的材料、承诺、证明以及不实行为所导致的经济责任免责。

9、未经公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。

2、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的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3、估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责是法定的责任；注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了必要的查验，对已发现的可能影响估价结果的瑕疵事项已在报告中进行了如实披露。无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、因估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现并掌握相关情况，根据相关估价规则要求，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情况。

5、因估价委托人未明确是否存在其他欠缴税金及相关费用（包括税收、供暖费、水电气费等及其滞纳金），根据相关估价规则要求，本次估价未扣除上述欠费，并假设估价对象不存在其他欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

无。

#### (三) 背离事实假设

1、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2、因本次估价目的为涉执房地产处置司法评估，根据相关估价技术规范，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、使用限制条件

1、本次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。

2、估价委托人及合法估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用评估报告。若使用不当，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，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，在此提醒估价委托人及报告使用人予以关注。

4、估价委托人或者估价报告使用人应合理使用本报告中的估价结果，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。价值时点后，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，不能直接使用本次估价结论。

5、本次估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式为转让人和买受人各自负担。

6、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。

7、本次估价结果为房地产市场价值，未考虑拍卖等处置方式带来的影响。

8、估价结果进行了按百位的取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

9、当事人、利害关系人如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书



面方式向人民法院提出。

10、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，超过使用期限或虽未超过使用期限但市场状况变化很大时，应及时委托重新进行评估。

11、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

12、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。

13、如果报告使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

14、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

15、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

(本页以下无正文)



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市巫溪县人民法院

住所：巫溪县柏杨街道丰益路 168 号

## 二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

统一社会信用代码：915001036608722425

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2022）2-023 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

## 三、估价目的

因估价委托人执行“中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行与李吉松、杨述香金融借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，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。

## 四、估价对象

### 1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为权属李吉松的位于巫溪县文峰镇富康路，建筑面积为 201.60 平方米及分摊土地使用权面积为 66.00 平方米的住宅用房；包括国有土地使用权、房屋所有权及为

房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修,不包括可移动的动产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

## 2、权属状况:

根据估价委托人提供的《房地产权证》【319房地证2015字第02950号】、《户室详细情况》、《宗地详细情况》复印件显示,估价对象权属状况详见下表:

估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
房屋权属状况	坐落	巫溪县文峰镇富康路
	证书编号	319房地证2015字第02950号
	房屋所有权人	李吉松
	房屋用途	成套住宅
	建筑结构	混合结构
	建筑面积	201.60平方米
	套内面积	未证载
	他项权利	至价值时点,估价对象存在抵押他项权利登记;且有查封
	出租或占用情况	案外人使用
	其他特殊情况	无
土地权属状况	证书编号	319房地证2015字第02950号
	土地所有者	国家
	土地使用者	李吉松
	使用权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	共有使用权面积	未证载
	分摊使用权面积	66.00平方米
	使用权终止日期	2026年03月04日
	他项权利	至价值时点,估价对象存在抵押他项权利登记;且有查封
	土地使用管制	无
	其他特殊情况	无

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件显示,截止价值时点,估价对象已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行。估价对象现已被重庆市巫溪县人民法院查封。

### 3、实物状况：

估价对象实物状况具体详见下表：

估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
建筑 物状 况	建筑物名称	李吉松自建房
	建筑面积	201.60 平方米
	用途	成套住宅
	所在楼层/总楼层	第 1、2、3 层/共 3 层
	建筑结构	混合结构
	设施设备	通水、电、讯等
	物业管理	无
	层高	标准
	空间布局	第 1-3 层整层
	建成时间	约 2002 年
	装饰装修	大楼外墙贴墙砖；入户安装卷帘门、防盗门、铝合金窗； 室内地面铺地砖，内墙及顶棚刷乳胶漆
	使用及维护状况	一般
	完损状况	基本完好房
土地 状况	土地名称	巫溪县文峰镇富康路
	共有使用权面积	未证载
	土地用途	城镇住宅用地
	土地四至	东、南、西均至自墙，北至自墙邻公路
	土地形状	矩形
	地形地势	有一定坡度
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整

### 4、环境状况：

估价对象周边人、车流量较小，商业繁华度较低，附近有开心购超市(文峰大道店)、万家超市、重庆农村商业银行(文峰分理处)、中国农业银行、巫溪县文峰镇中心小学校、文峰职业高中、巫溪县文峰中心卫生院、巫溪县家康医院等公共及生活配套设施。估价对象区域内基础设施条件一般，周边环境、绿化景观一般，空气质量一般。估价对象所在巫溪县文峰镇富康路

片区距万州机场约 200 公里，距巫溪文峰汽车站约 500 米，交通便捷度较差。

## 五、价值时点

根据本次估价目的，价值时点设定为现场勘查日，即 2022 年 6 月 8 日。

## 六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，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、估价原则

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

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。

### 2、合法原则

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。

### 3、价值时点原则

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。

### 4、替代原则

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。

### 5、最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用是指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）有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年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》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 4、《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，2016年）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 8、《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）；
- 9、其他与本次估价有关的法律法规。

#### （二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

#### （三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》；
- 2、《房地产权证》【319房地证2015字第02950号】复印件；
- 3、《户室详细情况》、《宗地详细情况》复印件；
- 4、估价委托人提供的其他辅助资料。

#### （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法，现将估价方法的选用作以下说明：

#### （一）常用估价方法介绍及选取理由

##### 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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

本次估价对象为成套住宅用房，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较多，同类型房地产的市场交易信息易于搜集，故适宜采用比较法进行估价。

## 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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

本次估价对象为成套住宅用房，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较少，难以搜集到足够同类型房地产的租赁案例信息，故不采用收益法进行估价。

## 3、成本法

成本法是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。该方法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

估价对象为单套成套住宅用房，采用成本法难以客观合理反映估价对象的市场价值，故不采用成本法进行估价。

## 4、假设开发法

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的利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价对象为已开发完成的成套住宅用房，故不采用假设开发法进行估价。

## (二) 估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料,经综合分析比较后确定对估价对象采用比较法进行估价。

比较法定义: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。

计算公式:

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×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

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合注册房地产估价师经验,详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象在价值时点2022年6月8日所表现的估价结果为:

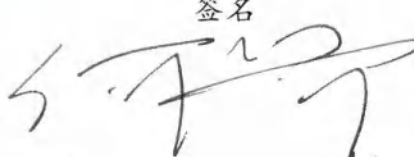
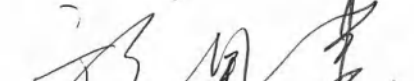
估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价(元/m <sup>2</sup> )		2,200.00
	总价(万元)		44.35
评估价值	建筑面积(m <sup>2</sup> )		201.60
	单价(元/m <sup>2</sup> )		2,200.00
	总价(万元)		44.35

大写人民币:肆拾肆万叁仟伍佰元整

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何琦	5020180035		2022年6月28日
施通建	5020070025		2022年6月28日



## 十二、实地查勘期

本次估价自 2022 年 6 月 8 日进入估价对象现场，至 2022 年 6 月 8 日完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即 2022 年 5 月 23 日至 2022 年 6 月 28 日。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年六月二十八日

