

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重金房估（2022）字第 0297 号

估价项目名称：张畔位于涪陵区东滨大道 26 号贵博东方明珠 10
幢 6-10 号的住宅涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李建国 注册号：5019970024

任云建 注册号：5020200018

估价报告出具日期：二〇二二年九月七日



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对张畔位于涪陵区东滨大道 26 号贵博东方明珠 10 幢 6-10 号的住宅房地产进行了市场价值评估。

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：张畔位于涪陵区东滨大道 26 号贵博东方明珠 10 幢 6-10 号的住宅房地产，建筑面积 71.96 平方米，使用权类型为出让。本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设备设施、室内固定装饰装修，不包含室内可移动家具、家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：2022 年 8 月 29 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

评估建筑面积：71.96 平方米

评估单价：5990 元/平方米

评估总价：43.1 万元

人民币大写：肆拾叁万壹仟元整。



重庆金地房地产土地资产评估有限公司
Chongqing Jin Di Property Evaluation Of The Real Estate Land Co., LTD.



七、特别提示

1、估价结果为房地产市场价值，即假定房地产经适当营销后，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时的价值；

2、本报告各组成部分为有机整体，请报告使用人完整阅读；

3、本报告的估价结果，基于估价的假设条件而成立，且受到报告使用限制的相关内容的制约；

4、本报告使用期限为自报告之日起一年，即自 2022 年 9 月 7 日起至 2023 年 9 月 6 日止。

估价机构法定代表人：



重庆金地房地产土地资产评估有限公司



目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告书.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
附 件.....	16



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的和准确的，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，也对估价对象、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依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本次估价报告提供重要专业帮助。

6、注册房地产估价师李建国于 2022 年 8 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。现场查勘之日即为价值时点。



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了（2022）渝 0102 执 1778 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》原件、估价对象的《中华人民共和国不动产权证书》和《不动产登记查询结果告知单》复印件等估价相关资料，估价人员对估价对象产权资料复印件记载内容进行了审慎核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与《中华人民共和国不动产权证书》记载建筑面积无明显误差，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》记载为准。

4、注册房地产估价师在现场查勘中已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、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水、电等共用设施的使用权。

6、本报告的价值时点为实地查勘日，即 2022 年 8 月 29 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）未定事项假设

估价委托人提供的权属资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价



师实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为依据。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象有抵押、司法查封，鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押、司法查封对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

二、估价报告使用限制：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

4、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。



5、应合理使用本报告中的评估价值，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。

6、本次估价结果为房地产市场价格，未考虑拍卖等处置方式带来的影响，也未考虑估价对象交易时可能发生的各项税费的影响。

三、需特别说明的事项：

(1) 估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

(2) 如果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。



估价结果报告书

一、估价委托人

1、名称：重庆市涪陵区人民法院

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、统一社会信用代码：915001034503957838
- 5、电话：（023）86528289
- 6、估价机构资格等级：
《房地产估价机构备案证书》
备案等级：一级
证书编号：渝房评备字（2019）1-007号
发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会
有效期限：2019年10月14日至2022年10月11日

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）估价对象基本状况

估价对象为张畔位于涪陵区东滨大道26号贵博东方明珠10幢6-10号



的住宅房地产，建筑面积 71.96 平方米，使用权类型为出让。本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设备设施、室内固定装饰装修，不包含室内可移动家具、家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地位于涪陵区东滨大道 26 号贵博东方明珠 10 幢 6-10 号；土地使用权类型为出让；土地用途为城镇住宅用地；土地使用权终止日期为 2064 年 11 月 27 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 43.35 年；共有宗地面积为 39596.2 平方米；宗地形状为较规则多边形；地势较平坦，地基无不良地质现象。估价对象所在宗地四至情况：东面临涪清路，南面临滨江路，北面临江东办事处；宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、上水、下水、通讯、通路、通气），红线内“六通一平”（通电、上水、下水、通讯、通气、通路、场地平整）。

（三）估价对象建筑物基本状况

估价对象位于涪陵区东滨大道 26 号，小区名称为“贵博东方明珠”。“贵博东方明珠”共有 12 幢建筑物（6 幢高层，6 幢小高层），4 个出入口。估价对象位于贵博东方明珠 10 幢 6-10 号，建筑物约建成于 2013 年，建筑结构为钢筋混凝土结构，整幢楼共 29 层（含负 1 至负 3 层），楼宇配置有 3 部电梯，每层 10 户布局，外墙面为外墙漆，房屋内通水、电、气、讯等，维护保养状况较好。

估价对象位于第 6 层（名义层），房屋用途为住宅，建筑面积 71.96 平方米，套内面积 58.28 平方米，户型为三室一厅一卫一厨，布局较规则，标准层高（约 3 米）。室内装饰装修情况：入户防盗门，室内安装套装木门，塑钢窗。客厅地面铺地砖，内墙贴墙纸，天棚刷漆四周贴阴角线，安装有



窗帘、灯具、鞋柜等；卧室地面铺地砖，内墙贴墙纸，天棚刷漆四周贴阴角线，安装有窗帘、灯具、固定衣柜等；厨房卫生间地面贴地砖，内墙贴瓷砖到顶，天棚为铝扣板吊顶，安装有固定橱柜、灶具、热水器、浴室柜、灯具、花洒、龙头等。估价对象通风采光一般，目前自住，维护状况一般。

(四) 估价对象区位状况：

位置状况	坐落	涪陵区东滨大道 26 号贵博东方明珠 10 幢 6-10，小区名为“贵博东方明珠”，具体位置见位置图。
	方位	位于涪陵区东滨大道，距乌江二桥约 600 米，江东滨江公园附近。
	与重要场所(设施)距离	距涪陵万达广场商圈约 300 米。
	临街状况	估价对象临东滨大道和涪清路。
	所处楼幢	10 幢
	楼层	6 层
	朝向	朝向涪清路，不可看江。
交通状况	道路状况	所在区域内有东滨大道通往城区各地，道路通达状况较好。
	出入可利用交通工具	估价对象距插旗居委公交站点约 200 米，有 109、205、107A 路公交车及出租车经过，距涪陵西站约 6.4 公里、距火车北站约 21 公里，交通便捷度一般。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	小区设有地下停车位（负 1、2、3 层），停车位较多，小区内部进行了人车分流。
外部配套设施状况	外部基础设施	所在区域供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施完备度高。
	外部公共服务设施	附近有超市、便利店、餐饮、银行网点等生活配套设施，分布有江东欣欣幼儿园、长江师院附中、涪陵江东街道插旗社区卫生服务站、涪陵和爱医院等教育医疗机构，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。
周围环境状况	自然环境	小区环境较好，周边主要为商业和住宅居住区，自然环境一般。
	人文环境	周边住宅小区建成年代不久，居住量一般，治安状况较好，人文环境一般。
	景观	所在小区距离长江约 100 米，估价对象不能望江。
居住聚集度		附近有澳海御江苑、世纪滨江、贵博新天地等住宅小区，居住聚集度一般。

(五) 估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的估价对象《中华人民共和国不动产权证书》资料



记载以及结合现场查勘，估价对象权益状况如下：

项目	估价对象	估价对象
产权证号	渝（2018）涪陵区不动产权第 000257449 号	
土地所有权人	国家所有	
分摊土地使用权人	张畔	
房屋所有权人	张畔	
土地用途	城镇住宅用地	
房屋用途	住宅用房	
共有情况	无	
用益物权设立情况	建设用地使用权	
土地使用权类型	出让	
他项权利设立状况	于价值时点已设定有抵押、司法查封登记	
出租或占用情况	自用	

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇二二年八月二十九日。

六、价值类型

本次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。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、室内固定装饰装修及固定设施设备分摊价值。

七、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。

（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。

(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。

八、估价依据

(一) 本次估价采用的法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 7、《重庆市土地房屋权属登记条例》；
- 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[2006]16号)；

9、法办发[2007]5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

10、法释(2011)21号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；



11、《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；

12、渝高法发（2013）285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》；

13、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办（2018）273号）。

（二）本次估价采用的技术标准、规范

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

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）估价委托人提供的相关资料：

（1）（2022）渝 0102 执 1778 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》（原件）；

（2）估价对象渝（2018）涪陵区不动产权第 000257449 号《中华人民共和国不动产权证》复印件；

（3）《不动产登记查询结果告知单》复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料：

1、估价人员调查估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料；

3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。



九、估价方法

（一）估价方法选取思路

房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。估价人员认真分析所掌握的资料，并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，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价方法选取分析如下：

估价对象为住宅房地产，经估价人员调查，估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内同类型用房交易情况较多，交易案例容易获取，适合采用比较法。因此本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

（二）估价方法：

本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价，采用成本法对室内物品进行估价。

比较法

比较法是指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。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 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

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的市场价值如下：


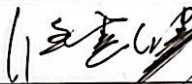
评估建筑面积：71.96 平方米

评估单价：5990 元/平方米

评估总价：43.1 万元

人民币大写：肆拾叁万壹仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李建国	5019970024		2022年9月7日
任云建	5020200018		2022年9月7日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年八月二十九日。

十三、估价作业日期

二〇二二年八月二十九日至二〇二二年九月七日

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月七日



重庆金地房地产土地资产评估有限公司
Chongqing Jin Di Property Evaluation Of The Real Estate Land Co.,LTD.

