

重庆市涪陵区人民法院拟执行权属于李小锋位于涪陵区
滨江大道二段 208 号绿地海域澜屿一期 32 幢 4-4 的住宅
房地产市场价值司法评估项目

涉执房地产处置司法估价报告

(重庆)华西[2022]估字第F347号

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

中国·重庆



扫描全能王 创建

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F347号

估价项目名称：重庆市涪陵区人民法院拟执行权属于李小锋位于涪陵
区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期32幢4-4的
住宅房地产市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

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：饶在林（注册号：5020200040）

秦连善（注册号：5020070005）

估价报告出具日期：2022年8月28日



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

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”）对贵院执行中国农业银行股份有限公司重庆涪陵分行与李小锋3269一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：权属于李小锋位于涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期32幢4-4的住宅房地产（建筑面积为87.05平方米，及分摊的土地使用权），包含室内固定装修，不含室内可移动家具家电。

三、价值时点：2022年8月17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：比较法、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8月17日的评估价值为：

建筑面积：87.05平方米

评估单价：6240元/平方米

估价总额：¥54.32万元

大写：人民币伍拾肆万叁仟贰佰元整



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。

4、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、水电气费等及其滞纳金。

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。

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



二〇二二年八月二十八日



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	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
第四部分 附件	15



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）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、注册房地产估价师已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、本次估价根据委托人提供的《不动产登记申请表》和不动产登记信息查询结果复印件等资料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估价对象存在上述情况，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、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、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

估价对象有抵押限制，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，故未考虑抵押因素的影响。

（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会使用。

(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会使用。

(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) 本估价报告属于专业意见，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：重庆市涪陵区人民法院

(二) 申请人

单位名称：中国农业银行股份有限公司重庆涪陵分行

(三) 被执行人

姓名：李小锋

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

房地产估价证书编号：渝房评备字（2022）1-006号

住所：重庆市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李小锋位于涪陵区滨江大道二段208号绿地海域



澜屿一期32幢4-4的住宅房地产（建筑面积为87.05平方米，及分摊的土地使用权），包含室内固定装修，不含室内可移动家具家电。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期32幢4-4，所在建筑物共37层（地下4层、地上33层），估价对象位于地上第4层，朝小区内绿化。周边有君临半山、兴涪公寓等住宅小区，位置条件较好。

2、交通状况

（1）内部交通条件

估价对象所在小区距离“绿地澜屿”公交站约200米，有112、202、125等多路公交车经停，内部交通条件较好。

（2）外部交通条件

估价对象所在小区距“涪陵北”火车站约18公里，距“涪陵高山湾交通枢纽”汽车站约3公里，距重庆江北国际机场约100公里，外部交通条件较好。

3、外部配套设施

（1）基础设施

估价对象位于重庆市涪陵区，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涪陵第五中学校、桥南公园、郭昌华中医骨伤医院、新大兴爱家超市、中国农业银行（涪陵分行）等，公共配套设施完善。

4、周边环境状况

估价对象位于涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期32幢4-4，区域范围内绿化率较高，居住条件较好，自然、人文环境较好。

（三）估价对象实物状况



小区概况：估价对象所在小区名称为“绿地海域澜屿”，由重庆绿地海域房地产开发有限公司开发，小区物业类型为洋房和高层住宅，容积率约为2.4，绿化率约为35%。

1、房屋实物状况

房屋坐落：涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期32幢4-4。

房屋结构：钢混。

房屋用途：住宅。

总楼层/所在楼层：共37层（地下4层、地上33层）/地上第4层。

房屋规模：房屋建筑面积为87.05平方米，套内建筑面积为68.45平方米。

空间布局：二室两厅一厨两卫带书房。

层高：约3米。

通风采光：较好。

小区名称：绿地海域澜屿。

物业档次：有专业物业管理，物业档次较高。

建成时间：约2019年。

设施设备：所在建筑物配备水、电、讯、气、消防设施等，配备3部电梯通达各层；室内已经实现通水、通电、通气、通讯等。

装饰装修：估价对象外墙刷乳胶漆，入户为防盗门，安装铝合金窗；客厅地面贴地砖，内墙刷乳胶漆，天棚吊顶；卧室地面铺木地板，内墙、顶棚刷乳胶漆；厨、卫地面贴地砖，墙面贴墙砖，天棚吊顶。

使用及维护状况：目前有人居住，成新度及维护保养状况较好。

2、土地实物状况

坐落：涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期32幢4-4。

土地用途：城镇住宅用地。

共有土地使用权面积：120848.61平方米。



分摊土地使用权面积：未记载。

土地使用权类型：出让。

土地使用权终止日期：2062年7月4日。

土地级别：重庆市涪陵区住宅2级。

四至：根据现场查勘，估价对象小区所在宗地北临滨江大道，南、西、东均临国有用地。

宗地形状：较规则多边形。

地形地势：地势有一定坡度，自然排水通畅。

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，土地承载力较优。

（四）估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据估价委托人提供的《不动产登记申请表》记载，估价对象权利人为李小锋，房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2062年7月4日，土地使用权剩余使用年限为39.88年。

2、他项权益状况

根据估价委托人提供的不动产登记信息查询结果和《重庆市涪陵区人民法院协助查封通知书（回执）》记载，估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆涪陵分行；已被查封，查封单位为重庆市涪陵区人民法院；未发现租赁、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8月17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

《重庆市涪陵区人民法院委托书》（2022渝0102执2314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》（2019年8月26日十三届全国人大常委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》（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》（中华人民共和国国务院令 第743号，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、《重庆市涪陵区规划和自然资源局关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（涪规资〔2022〕42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,自2018年9月1日起施行);

9、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);

10、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);

11、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)。

(三) 估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(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、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);

4、本公司制定的相关估价规定。

(四) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《不动产登记申请表》复印件;

2、《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》复印件;

3、其他有关估价对象的资料。

(五) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的資料。

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、假设开发法、成本法等四种方法。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；估价对象用途为住宅，周边同类房地产市场交易活跃，可比实例较多，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；估价对象作为住宅，可出租，周边类似房地产租赁案例较多，客观租金较易获取，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，且为住宅，其重置成本和开发利润也难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次估价采用比较法、收益法。

（二）估价方法的简介



1、比较法

(1) 定义：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。

(2) 公式：

比准价格=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×权益状况调整系数×实物状况调整系数

2、收益法

(1) 定义：收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为现值来求取估价对象价值的方法。

(2) 公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i}$$

其中：V—收益期内收益现值；

A_i —未来第 i 年的净收益；

r_i —未来第 i 年房地产的报酬率；

n —收益年限。

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 8 月 17 日的评估价值为：



建筑面积: 89.05 平方米

评估单价: 6240 元/平方米

估价总额: ¥ 54.32 万元

大写: 人民币伍拾肆万叁仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
饶在林	5020200040	饶在林	2022年8月28日
秦连善	5020070005	秦连善	2022年8月28日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年8月17日。

十三、估价作业期

2022年8月10日至2022年8月28日。

