

房地产估价报告

估价报告编号：重庆新瑞（2022）估字第 A171 号

估价项目名称：位于重庆市涪陵区黎明路 8 号检察院综合楼 1-9-1

的成套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市长寿区人民法院

房地产估价机构：重庆新瑞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张善兵（注册号：5020070036）

王 涛（注册号：5020000037）

估价报告出具日期：二〇二二年九月七日



致估价委托人函

重庆市长寿区人民法院：

承蒙委托，本估价机构估价人员对估价对象进行了实地查勘，根据相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下。

估价对象：根据委托人提供的《重庆市房地产权证》，坐落为涪陵区黎明路8号检察院综合楼1-9-1，证号为303房地证2014字第02348号，权利人为冉德胜，登记用途为城镇住宅用地/成套住宅，建筑面积为127.65平方米，套内面积为112.11平方米，土地使用权期限为2052-07-16止，土地使用权面积未记载。财产范围包括建筑物（包括室内装饰装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为司法财产处置提供房地产市场价值参考依据。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

价值时点：2022年8月30日。

估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，经测算估价对象于价值时点2022年8月30日满足全部假设和限制条件下的市场价值为人民币肆拾万捌仟伍佰元整（人民币40.85万元）具体如下：

估价对象房屋价值结果表

币种：人民币

相关结果	估价方法	测算结果
		比较法
房屋价值（含装修）	总价（万元）	40.85
	单价（元/m ² ）	3200
合计（万元）		40.85



与使用估价报告、估价结果有关的特别提示:

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效,但在市场状况变化很大时,估价报告有效期超过半年(含)的,委托人有权要求重新估价测算。

(2) 本报告估价结果包含房屋价值及其分摊的国有建设用地使用权价值,包含室内装修价值。

(3) 委托人在使用本报告时,务请注意本估价报告中的假设和限制条件,且报告的全文作为一个不可分割的整体,仅有部分内容则不能成为有效的估价报告。

特此致函!

法定代表人: 张善兵

重庆新瑞房地产土地资产评估有限公司



目 录

目 录.....	3
估 价 师 声 明.....	4
估价假设条件和限制条件.....	5
估价结果报告.....	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.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17



估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）注册房地产估价师在本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）本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已经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本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）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 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。



估价假设条件和限制条件

本估价报告书是基于以下假设条件和限制条件而作出的，因此，在使用本报告时应遵从这些假设条件和限制条件，本估价机构不承担超出以下假设条件和限制条件而引起的任何责任。

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
7. 估价人员于对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
8. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(二) 未定事项假设



估价对象《重庆市房地产权证》（303房地证2014字第02348号）未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经估价人员实地调查，估价对象建成年份约为2002年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（三）背离事实假设

至价值时点，根据委托人介绍和提供的《重庆市房地产权证》（303房地证2014字第02348号），估价对象存在抵押权利限制。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2条第2款规定：房地产司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产抵押、被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次估价未考虑估价对象抵押等权利限制对其价值影响。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致情况，故本估价报告无不相一致情况假设。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足情况，故本估价报告无依据不足情况假设。

二、估价报告使用限制

1. 估价报告的用途：为司法财产处置提供房地产市场价值参考依据，不得作其他用途。同时本次估价结果不得作为出资、诉讼、抵押、担保以及获取政府补贴等其他与本次估价目的无关用途使用，若将本报告书用于其它目的，估价机构对其产生的后果不承担任何责任。

2. 估价报告使用者：本估价报告使用者为估价委托人重庆市长寿区人民法院，估价报告使用者应合理使用估价结果。

3. 估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（2022年9月7日至2023年9月6日）。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。

4. 本估价报告的结论是根据委托估价人提供的资料和要求，对估价对象进行现



有状况下的评估，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托估价人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或部分内容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。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5. 未经本估价机构书面同意，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。

6. 本估价报告包括《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。根据估价合同约定不向估价委托人提供《房地产估价技术报告》，技术报告仅供估价机构存档和有关评估管理部门检查使用。

7. 本估价报告需估价机构盖章及两名注册房地产估价师签字后方可使用。

8. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价师不承担相应的责任。

三、提示报告使用者应关注的其他事项

1. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

2. 本估价报告结论系为委托人提供的参考意见，其结果不代表最终房地产成交价格，也不具有决策性。

3. 估价报告使用人应当正确理解估价结果。估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

4. 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，请通知本估价机构进行更正。

5. 本报告及相关部分解释权属重庆新瑞房地产土地资产评估有限公司。





估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市长寿区人民法院

承办人：

联系电话：

二、房地产估价机构

机构名称：重庆新瑞房地产土地资产评估有限公司

法人代表：张善兵

住所：重庆市渝北区龙塔街道兴盛大道 55 号中渝·梧桐郡三期 1 幢 14-5

统一社会信用代码：915000006733756830

《房地产估价机构备案证书》

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2021）2-018 号

发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

发证时间：二〇二一年十月二十六日

联系人：李宗琦

联系电话：（023）88636339

三、估价目的

为司法财产处置提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为位于涪陵区黎明路 8 号检察院综合楼 1-9-1，用途为成套住宅，建筑面积为 127.65 平方米，共有土地使用权面积为 417.06 平方米，分摊相应国有土地使用权面积。财产范围包括建筑物（包括室内装饰装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括债权债务、特许经营权等其他财产或



权益。

（二）估价对象基本状况

1. 物业名称：检察院综合楼。
2. 坐落：涪陵区黎明路8号检察院综合楼1-9-1。
3. 规模：建筑面积为127.65平方米；分摊相应国有土地使用权面积。
4. 用途：成套住宅。
5. 权属：冉德胜。

（三）估价对象实物状况

经估价人员的实地查勘和委托人提供的资料，可知估价对象实物状况如下：

1. 建筑物实物状况

- （1）坐落：涪陵区黎明路8号检察院综合楼1-9-1。
- （2）建筑物名称：检察院综合楼。
- （3）建筑规模：建筑面积为127.65平方米，套内面积为112.11平方米。
- （4）房屋用途：成套住宅。
- （5）建筑结构：钢筋混凝土结构。
- （6）建成时间：约2002年。
- （7）建筑总楼层：共12层。
- （8）层高：层高约为3米。
- （9）外观：楼宇外观一般。
- （10）设备设施：配有消防系统，设施设备配备一般。
- （11）物业服务：估价对象无专业物业服务。
- （12）空间布局：户型为三室两厅一厨二卫，户型方正透明、采光通风良好。
- （13）建筑功能：得房率、空间利用率较高，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好。
- （14）装饰装修：外墙为防水涂料。内部装修情况：入户为防盗门，室内套装木门，客厅及卧室地面铺地砖，墙面及天棚刷漆，安装铝合金窗，厨卫：地面



地砖，墙面贴砖至顶，天棚扣板吊顶。

(15) 使用维护状况：目前作为住宅使用。

(16) 新旧程度：属完好房，约七成新，基本无功能折旧及外部性折旧。

2. 土地实物状况

(1) 土地位置：涪陵区黎明路 8 号检察院综合楼 1-9-1。

(2) 土地用途：城镇住宅用地。

(3) 土地面积：共有土地使用权面积为 417.06 平方米，分摊相应国有土地使用权面积。

(4) 土地四至：详见《重庆市房地产权证》证载附图。

(5) 土地级别：涪陵区住宅 3 级。

(6) 土地形状：较规则多边形，对土地利用较为有利。

(7) 土地地形：丘陵地区。

(8) 土地地势：地势平坦。

(9) 土地地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，无不良地质构造。

(10) 土地开发程度：宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。宗地内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及场地平整）。

（四）估价对象权益状况

根据委托人提供的《重庆市房地产权证》（303 房地证 2014 字第 02348 号）等相关资料显示：

1. 建筑物权益状况：

(1) 房屋所有权状况：为冉德胜单独所有，房屋所有权取得方式为购买。

(2) 共有情况：单独所有。

(3) 租赁或占用情况：无。

(4) 居住权情况：无居住权登记。



- (5) 担保物权设立情况：已设定抵押权。
- (6) 用益物权设立情况：国有建设用地使用权（出让）。
- (7) 查封等形式限制权利情况：有查封。
- (8) 权属清晰情况：权属清晰。

2. 土地权益状况：

- (1) 土地所有权状况：国有。
- (2) 土地使用权人：冉德胜。
- (3) 土地使用权类型：出让。
- (4) 土地使用权终止日期：2052年07月16日。
- (5) 剩余土地使用年限：29.90年。
- (6) 目前使用情况：已开发为一幢共12层高的住宅楼。
- (7) 土地使用管制：建设用地，用途为城镇住宅用地。
- (8) 其他特殊情况：无。

(五) 估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、基础设施及公共配套设施、居住适宜度、环境状况等。

1. 位置状况

- (1) 坐落：涪陵区黎明路8号检察院综合楼1-9-1。
 - (2) 方位：位于涪陵区人民医院东南面，所在楼栋位于小区东北面。
 - (3) 距离：估价对象所在小区距涪陵区人民医院约100米，距涪陵高山湾交通枢纽2.9公里，距涪陵站约5.7公里。
 - (4) 临街状况：所在小区临黎明路，所在楼栋临小区内道路。
 - (5) 楼层：总楼层12层，位于名义层9。
- (1) 道路状况：区域内有黎明路、兴华中路、经桥路等道路；路面已硬化，路面状况较好，区域内车流量较大，高峰期交通拥堵。
- (2) 出入可利用的交通工具：距人民医院公交站约50米，通涪陵204、涪陵



310 两路公交车线路在此停靠。

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：所在位置有地上停车位，停车较方便。

3. 环境状况

(1) 自然环境：重庆气候温和，属亚热带季风性湿润气候，是宜居城市，年平均气候在 18℃ 左右，冬暖夏热，无霜期长、雨量充沛、常年降雨量 1000 - 1450 毫米，有山水园林之风光，重庆多雾，素有“雾重庆”之称。

(2) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况好，人文环境好。

(3) 景观：估价对象楼层较高，景观较好。

4. 外部配套设施状况

(1) 基础设施状况：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等基础设施状况完备。

(2) 公共服务设施：附近有涪陵区人民医院、中国邮政储蓄银行、泽胜中央广场购物中心、永辉超市等公共服务设施。生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

5. 居住适宜度：

估价对象位于涪陵区黎明路 8 号检察院综合楼 1-9-1，附近有金座大厦 B 座、教委机关小区、御座名邸等物业，周边人流量大，车流量大，居住适宜度较高。

五、价值时点

注册房地产估价师于 2022 年 8 月 30 日对估价对象进行了实地查勘，故本报告价值时点为 2022 年 8 月 30 日。

六、价值类型

根据本次估价目的及《重庆市长寿区人民法院委托书》（2022）渝 0115 执恢 545 号的要求，本次估价价值类型为市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循下列原则：



1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评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

合法原则是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

价值时点原则是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

替代原则是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

最高最佳利用原则是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。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策依据

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);
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 72 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 28 号);
4. 《中华人民共和国民法典》;
5. 《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;
6. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号);
7. 《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(2009) 16 号;



8. 《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第31号发布）；
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》（渝高法发[2013]285号）
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. 《关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司法[2015]175号）；
13. 《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》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号）；
14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（二）有关估价标准依据

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）；

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 《重庆市长寿区人民法院委托书》（2022）渝0115执恢545号；
2. 《重庆市房地产权证》（303房地证2014字第02348号）；
3. 估价对象现场查勘记录；
4. 估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

（四）估价机构、估价师掌握和搜集的有关材料依据

1. 《重庆市地价指南》（2016年版）；
2. 注册房地产估价师实地查勘获得的资料；
3. 注册房地产估价师搜集的近期房地产交易实例资料。

九、估价方法

本报告估价目的是为司法财产处置提供房地产市场价值参考依据。

1. 估价方法选择



本次估价对象为成套住宅，估价目的为司法财产处置提供房地产市场价值参考，根据《房地产估价规范》及市场条件，选用比较法进行测算，其主要理由为：

估价对象所在区域的类似房地产交易案例较多，并且可比案例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，故适合选用比较法进行评估。

2. 估价方法定义

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。

3. 估算过程

比较法

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 求取比较价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，经测算估价对象于价值时点 2022 年 8 月 30 日满足全部假设和限制条件下的市场价值为人民币肆拾万捌仟伍佰元整（人民币 40.85 万元）具体如下：

估价对象房屋价值结果表 币种：人民币

估价方法		测算结果
相关结果		比较法
房屋价值（含装修）	总价（万元）	40.85
	单价（元/m ² ）	3200
合计（万元）		40.85





估价结果内涵为估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包括建筑物（包括室内装饰装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；宗地红线内具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张善兵	5020070036	张善兵	2022年9月7日
王涛	5020000031	王涛	2022年9月7日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 8 月 30 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 8 月 30 日至 2022 年 9 月 7 日。

重庆新瑞房地产土地资产评估有限公司

