



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重中融信评[2022] ( S025 ) 号

估价项目名称：位于铜梁区南城街道淮远古韵南街 15 号 1 单元 1-2 的商业房  
地产司法估价项目

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈昊宇 ( 注册号：5020210048 )

杨 婷 ( 注册号：5020110006 )

估价报告出具日期：2022 年 3 月 2 日



## 致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

受贵院的委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）和本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，结合注册房地产估价师的经验，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评估，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

2、估价对象：张书恒，王梅所有位于铜梁区南城街道淮远古韵南街15号1单元1-2（不动产权证：渝（2018）铜梁区不动产权第001012072号，房屋建筑面积为307.94平方米及其土地使用权面积）的商业房地产，估价范围包含土地使用权、房屋所有权、室内装饰装修及为房地产服务不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不含室内动产、债权债务、特许经营权等。

3、价值时点：2022年2月15日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：收益法。

6、估价结果：

### 结果明细表（币种：人民币）

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
		结果	收益法	
铜梁区南城街道淮远古韵南街15号1单元1-2	总价（万元，保留至佰元位）		337.50	337.50
	单价（元/m <sup>2</sup> ，保留至拾元位）		10960	10960

评估总价：¥337.50万元（取整至佰元位）；大写（人民币）：叁佰叁拾柒万伍仟元整。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读报告书全文。）

估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋

二〇二二年三月二日



## 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：

- 1、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。
- 2、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说明的估价假设和限定条件的限制；本估价报告无专家提供专业帮助。
- 3、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。
- 4、注册房地产估价师是按照房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师陈昊宇对本次估价对象于 2022 年 2 月 15 日进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



## 估价假设和限制条件

### 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、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

3、估价对象相关信息均以估价委托人提供的复印件资料为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性和准确性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、委托方未提供估价对象租赁权及用益物权，估价人员经过现场查看及调查后也未发现，本次估价假定估价对象不存在租赁权及用益物权。

5、估价人员无法取得是否存在欠缴税金及相关费用等书面文件，委托方亦未提供相关书面资料，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、委托方未明确评估对象交易税费的负担方式，本次评估假设交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

### 二、未定事项假设

估价对象的产权证未记载建筑物的建成年份信息，估价委托人亦未提供相关资料，本次估价建筑物的建成年代以估价人员调查结果进行设定，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

评估中，估价人员未考虑委估房地产可能存在的抵押、担保、查封等可能影响其价值的限制事项，本次评估假设估价对象可能存在的抵押、担保、查封等对其价值无影响。

### 四、不相一致假设

估价对象与自行搭建房屋整体打通使用，与委托方提供的《不动产权证》（渝（2018）铜梁区不动产权第 001012072 号）附图不一致，本次评估房屋建筑面积以证载面积为准，建筑物状况以实地查勘情况为准。

### 五、依据不足假设

无依据不足假设。



## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。  
2、应当按照法律法规规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和房地产估价师依法不承担责任。

3、本估价报告自出具之日起一年内有效（2022年3月2日—2023年3月1日）。但价值时点后，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；超过一年，需重新进行估价。

4、本估价报告专为估价委托人及相关当事方所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及相关当事方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。

5、本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。

6、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。

7、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。

9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

## 七、特别事项说明

1、经现场勘查及领勘人介绍，估价对象与自行搭建建筑打通作“石宝轩私房菜馆”使用，经与委托方沟通，本次估价范围不包括估价对象自行搭建部分，且不考虑自行搭建部分对估价对象评估价值的影响。估价对象产权转让（交付）中存在风险，提请报告使用者注意。

2、经领勘人介绍，估价对象为案外人使用中，经与委托方沟通，本次评估不考虑案外人使用对估价对象评估价值的影响，提请报告使用者注意。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人和估价报告使用者

名称：重庆市铜梁区人民法院

报告使用者：估价委托人及相关当事方

## 二、房地产估价机构

估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

住 所：重庆市渝中区新华路 216 号第 15 层 7#

统一社会信用代码：91500103450428813Q

备案证书编号：渝房评备字（2021）1-011 号

备案等级：一级

法定代表人：尹锋

联系电话：023-63716085-8009/8010

传 真：023-63716085-8003

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

## 四、估价对象

### （一）案情简介

重庆市铜梁区人民法院受理“重庆农村商业银行铜梁支行与张书恒等借款纠纷”一案（（2022）渝铜法委评字第06号）中，委托我公司对被执行人张书恒，王梅所有的位于铜梁区南城街道淮远古韵南街15号1单元1-2的商业房地产进行司法评估，评估范围包含土地使用权、房屋所有权、室内装饰装修及为房地产服务不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不含室内动产、债权债务、特许经营权等。

### （二）估价对象概要



张书恒，王梅所有的位于铜梁区南城街道淮远古韵南街 15 号 1 单元 1-2（房屋建筑面积为 307.94 平方米及其土地使用权面积）的商业房地产。

## 1、建筑物基本状况

(1) 名称：估价对象坐落于铜梁区南城街道淮远古韵南街 15 号 1 单元 1-2；

(2) 建筑规模：估价对象证载房屋建筑面积为 307.94 平方米，证载房屋套内面积为 267.11 平方米；

(3) 用途：估价对象证载房屋用途为商业服务，至价值时点，估价对象与其他房地产一同用作“石宝轩私房菜馆”使用；

(4) 建筑结构：估价对象证载房屋结构为钢筋混凝土结构；

(5) 设施设备：估价对象所在建筑物水、电等配套设施设备齐全，有电梯及楼梯通达，能保障经营的基本需要；

(6) 装饰装修：估价对象地面部分铺地砖、部分铺木地板，墙面贴墙砖，天花部分吊顶，安装有玻璃窗、玻璃推拉门；

(7) 空间布局：估价对象空间布局较好；

(8) 外观及新旧程度：建筑物外墙贴墙砖，外观较好，无明显减值因素。据估价人员实地调查，估价对象所在建筑物约 2015 年建成，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约 9 成；

(10) 其他状况：估价对象建筑物共 5 层，估价对象证载楼层为名义层 1，实际查勘为地上第 1 层，室内净高约 2.8 米，为临背街门面。估价对象正常维护保养，无明显减值因素。

## 2、土地基本状况

(1) 名称：估价对象土地坐落于铜梁区南城街道淮远古韵南街 15 号 1 单元 1-2；

(2) 四至：东为淮远古韵南街、西为淮远河、南为淮远古韵南街、北为淮远河；

(3) 面积：估价对象土地使用权面积未记载，共有使用权面积为 3943 平方米；

(4) 用途：其他商服用地；

(5) 形状：宗地形状较规则；

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、气、路、讯及场地平整），委估对象所在位置地势平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用；

(7) 其他状况：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2047 年 12 月 28



日，土地级别为铜梁区商业 4 级。

### 3、权益状况

委托方提供权属资料如下：

《房地产权证》渝（2018）铜梁区不动产权第 001012072 号。

根据以上资料得知估价对象权利人为张书恒，王梅。房屋用途为商服服务，土地使用权类型为出让，本次估价不考虑委估房地产可能存在的抵押、担保、查封等可能影响其价值的限制事项。至价值时点，估价对象为案外人使用中。

估价对象权益状况对估价对象价值无明显负面影响。

## 五、价值时点

1、本估价项目的价值时点确定为 2022 年 2 月 15 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点；

3、价值时点是完成估价对象实地查勘之日；

4、本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2022 年 2 月 15 日的市场价值。

市场价值，是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

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、科学的工作原则；同时本次房地产估价遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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：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：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：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：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。

最高最佳利用：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）法律法规依据

- 1、《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三十二号，2019年8月26日修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日通过）；
- 4、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，2001年8月15日修订）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日通过）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 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）；
- 8、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

### （二）技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

### （三）行为依据

《重庆市铜梁区人民法院评估委托书》（（2022）渝铜法委评字第06号）。



(四) 估价委托人提供的资料

《房地产权证》渝(2018)铜梁区不动产权第001012072号。

(五) 其他资料

估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产租赁市场等方面的基本情况资料。

## 九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

### (一) 估价方法的选用

1、估价对象为商服用房，所在区域类似房地产近期可搜集出租情况较多，客观收益容易获取，适宜采用收益法进行估价。

### (二) 估价方法概述及简要的测算内容

收益法方法定义：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。

收益法测算简要内容：①选用收益法收益模式；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

## 十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用收益法，经过分析和测算，并结合估价人员的经验，确定估价对象在价值时点2022年2月15日所表现市场价值为：

### 结果明细表 (币种：人民币)

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果	估价结果
估价对象	结果	收益法		
铜梁区南城街道淮远古韵南街15号1单元1-2	总价(万元,保留至佰元位)		337.50	337.50
	单价(元/㎡,保留至拾元位)		10960	10960

评估总价：¥337.50万元(取整至佰元位)；大写(人民币)：叁佰叁拾柒万伍仟元整。



## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈昊宇	5020210048	陈昊宇	2022年3月2日
杨婷	5020110006	杨婷	2022年3月2日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年2月15日，并于当日结束。

## 十三、估价作业期

本次估价作业日期为2022年1月17日——2022年3月2日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

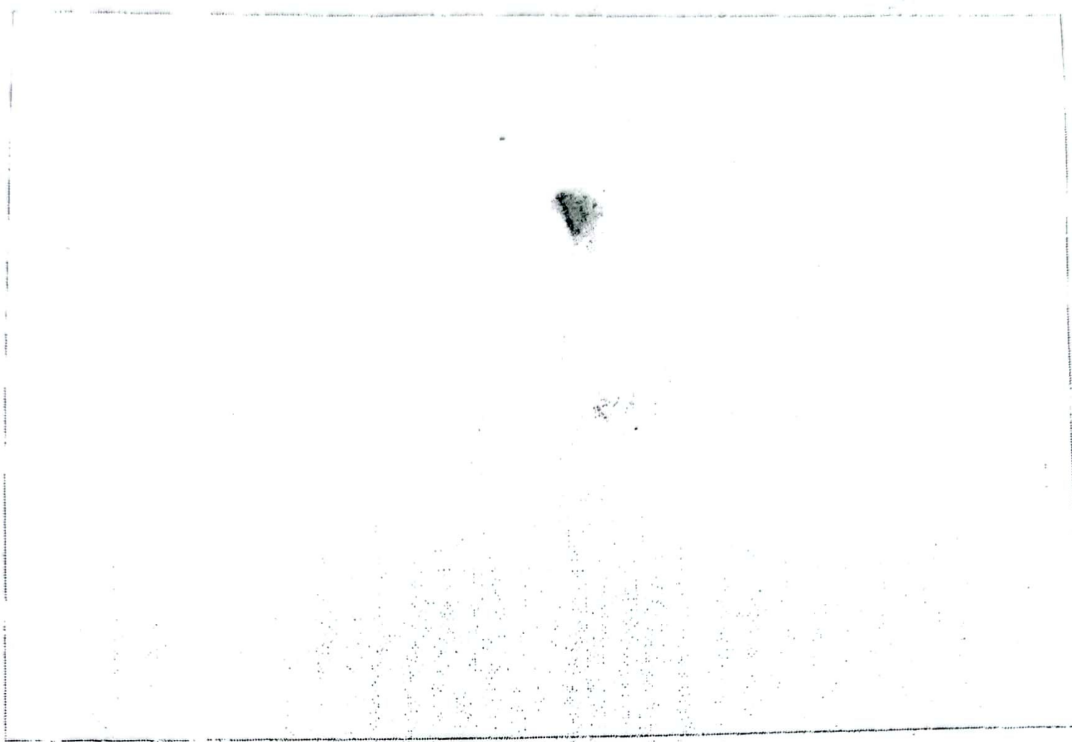
二〇二二年三月二日

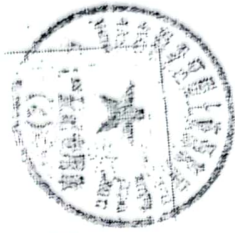


渝 ( 2018 ) 铜梁区 不动产权第 001012072 号

附 二

权利人	张书国, 王梅	
共有情况	共同共有	
坐落	铜梁区南城街道淮远古韵南街15号1单元1-2	
不动产单元号	500224 001011 GB00229 F00010003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	其他商服用地/商业服务	
面积	共有宗地面积 3943 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 307.94 m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权 2047年12月28日止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积(套内面积):267.11平方米; 专有建筑面积(名义层):1层; 所在楼层编号:201809190220177	



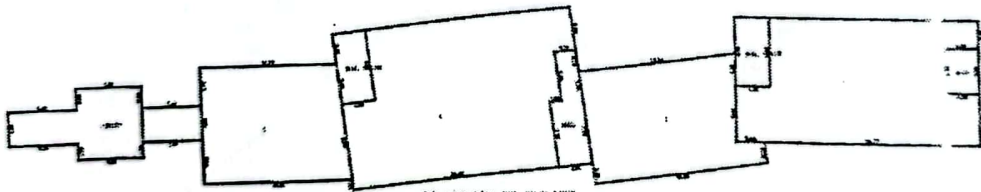


# 附图页

单位 m.m<sup>2</sup>

房屋编号	FD0010003	建筑面积	307.94
------	-----------	------	--------

附  
图  
页



第1幢第1层平面图

承德市滦平县不动产登记中心

制图日期: 2018-01-20



扫描全能王 创建

# 宗地图

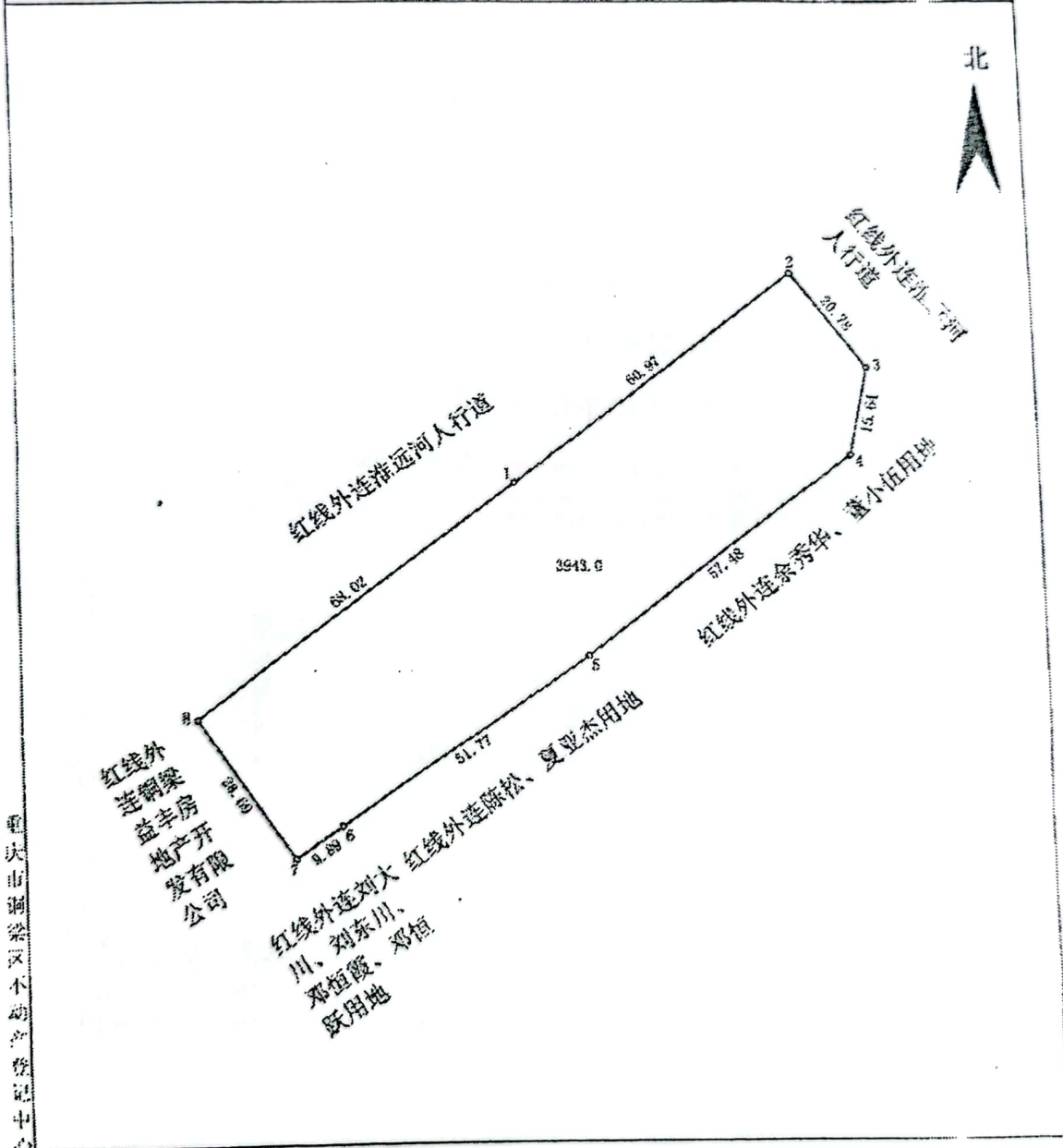
单位: m

宗地代码: 500224001011GB00229

土地权利人: 张书恒、邓恒正

地籍图号: 3301.00-537.25

宗地面积: 3943.0



重庆市洞梁区不动产登记中心

绘图日期: 2018年5月22日

1:1000

审核日期:

绘图人: 周清

审核人: 徐斌

宗地图

