

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：田贵芳所有的位于铜梁县巴川镇白龙大道 26 号 3-8-3 的住宅房地产市场价格评估

估价报告编号：重宏岭房司评字[2022]第 025 号

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司



注册房地产估价师：赵春碧(注册号 3320180006)

何小刚(注册号 5020190077)

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十三日

致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

一、估价对象：

估价对象为田贵芳所属的一坐落于铜梁县巴川镇白龙大道 26 号 3-8-3，建筑面积为 141.29 平方米及其分摊国有出让土地使用权面积为 17.82 平方米的住宅房地产（包含室内装修价值，不包含室内动产、房屋欠交的水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二〇二二年六月七日

四、价值类型：市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：

建筑面积：141.29 平方米

评估单价：3520 元/平方米

评估总价：49.73 万元

大写：人民币肆拾玖万柒仟叁佰元整

七、特别提示：

1、估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报告，并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

2、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

此致！

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司



二〇二二年六月二十三日

估价师声明

我们郑重声明：

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经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。

4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、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/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般性假设

1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；(2) 交易双方处于利己动机进行交易；(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、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。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据及其它法律保护依据。

5、估价人员提供的估价对象的相关资料有《重庆市房地产登记审核表》复印件 1 页、《现场登记查勘表》复印件 1 页、《宗地图》复印件 1 页，假定该资料合法、真实、准确、完整。

6、估价人员于 2022 年 6 月 7 日对估价对象进行了实地查勘，未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价建筑面积以《重庆市房地产登记审核表》、《现场登记查勘表》记载为准。

7、本次估价按照法律法规规定，交易税费的负担方式假设为转让人和买受人各自负担。

8、注册房地产估价师对估价对象用益物权及占有使用情况给予了关注，并且经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9、注册房地产估价师对估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）以及财产处置费用（评估费、拍卖法、诉讼费、律师费等）给予了关注，在与本案承办法官确认上述费用从财产处置价款中扣除，故本次估价假设不考虑欠缴税金、相关费用以及财产处置费用对估价结果的影响。

10、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或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

11、自价值时点至报告出具之日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1. 【未定事项假设】

无。

2. 【背离事实假设】

①截至价值时点估价对象已被重庆市铜梁区人民法院查封，限制转让，故本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

②估价对象在价值时点存在抵押权登记，抵押权利人为邮储银行铜梁支行；基于本次估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

③实地查勘时估价对象已出租，但当事人未提供相关租赁资料，在与承办法官沟通确认后，本次不考虑租赁对估价对象结果的

影响。

④本次估价未考虑估价对象其他优先受偿权对估价结果的影响。

3、【不相一致假设】

无。

4、【依据不足假设】

无。

二、本估价报告书使用限制条件

(一)本估价报告书及估价结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

(二)根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日二〇二二年六月二十三日起，有效期为一年。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。

(三)本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(四)在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五)本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

(六)遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，使我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用本次估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

三、需特别说明的事项：

1、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何

使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

2、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

3、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

● 评估报告和评估结果使用特别提示：

1、估价对象所在大楼已加装电梯，但在价值时点暂未正常使用，经与承办法官电话沟通确认，估价对象暂未缴纳增设电梯的费用，本次估价不考虑加装电梯事项的影响。在此提请报告使用人注意。

2、应当按照法律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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、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；

4、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；

5、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者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。

房地产估价结果报告

重宏岭房司评字[2022]第 025 号

一、估价委托人

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

联系地址：重庆市铜梁区白龙大道 143 号

联系人：蒲 逸

二、房地产估价机构

名 称：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

机 构 住 所：重庆市渝中区人民路 248 号 16-5#

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2019)2-016 号

有效期：2019 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日

法定代表人：易春光

邮政编码：400015

联系电话：(023)63600253

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)估价对象界定

估价对象为田贵芳所属的一坐落于铜梁县巴川镇白龙大道 26 号 3-8-3，建筑面积为 141.29 平方米及其分摊国有出让土地使用权面积为 17.82 平方米的住宅房地产（包含室内装修价值，不包含室内动产、房屋欠交的水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落：铜梁县巴川镇白龙大道 26 号 3-8-3；

(2) 方位：所在大楼位于白龙大道以西，迎宾路以东，位于雪庵公园南面；

(3) 与重要场所(设施)的距离：距雪庵公园约 500 米，距离铜梁万达广场约 3 公里；

(4) 临街(路)状况：估价对象临白龙大道，区域内以迎宾路、中兴路、龙门街为交通主干道，对内对外交通便捷度较高；

(5) 朝向：西南；

(6) 楼层：所在楼宇共 8 层（所在单元每层 2 户，该楼栋已加装电梯，还未投入使用），估价对象位于第 8 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：所在大楼临白龙大道，道路状况较好、通达度较好；

(2) 出入可利用交通工具：公交车，紧邻党校公交车站，有铜梁 602 路、104 路、106 路等多路公交车从附近经过或停靠，距铜梁汽车南站约 1 公里；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：估价对象周边有地面临停车位，停车方便程度一般。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域绿化率一般，有轻微噪音污染；

(2) 人文环境：估价对象所在区域内多为普通住宅小区，区域内

有六合苑、华夏康城、龙脉书院等普通住宅小区，区域内主要以常住人口为主，人文及社会治安状况较好；

(3) 景观：小区绿化状况一般。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，能够满足供应；

(2) 公共服务设施：估价对象所在区域有重庆市铜梁区第二人民医院、重庆市铜梁区中医院(老院区)、铜梁文化馆、铜梁博物馆、重庆市铜梁区龙都小学、重庆铜梁巴中等，周边城市公共基础配套设施齐备。

5、繁华程度

估价对象位于铜梁县巴川镇白龙大道 26 号 3-8-3，区域内有嘉和大润发广场、万达广场、重庆农村商业银行(铜梁支行)、中国工商银行(龙城分理处)等商服设施和金融机构营业网点；区域内人流量、车流量一般，繁华程度一般。

(三) 估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 土地用途：城镇混合住宅用地；

(2) 四至：东临白龙大道、南临六合苑、西临龙脉书院、北临迎宾路；

(3) 土地形状：不规则多边形；

(4) 地形地势：坡度较平缓；

(5) 土地使用权面积：共有土地使用权面积为 3179.8 平方米，分摊土地使用权面积 17.82 平方米；

(6) 开发程度：宗地红线外达到“六通”(通上水、通下水、通

气、通电、通路、通讯)、红线内达到“六通一平”(通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路,场地平整)。

2、建筑物实物状况:

(1) 物业名称及物业类型: 杰鹏花园, 为普通多层住宅楼, 已加装电梯(暂未使用);

(2) 建筑结构: 混合结构;

(3) 建成年代: 为 2003 年;

(4) 房屋面积: 据《重庆市房地产登记审核表》、《现场登记查勘表》记载房屋建筑面积为 141.29 平方米, 套内面积 130.66 平方米;

(5) 用途: 住宅;

(6) 户型结构: 户型为三室二厅一厨双卫;

(7) 层高: 约 3.0 米;

(8) 设施设备: 所在楼宇已加装电梯, 但在价值时点暂未正常使用;

(9) 装饰、装修及设备设施: 外墙贴砖, 入户为防盗门, 室内安装铝合金玻璃窗、套装门等; 客厅及餐厅地面铺地砖, 内墙、天棚刷漆; 卧室地面铺木地板, 内墙、天棚刷漆; 厨卫地面铺地砖, 内墙贴砖, 天棚扣板吊顶;

(10) 使用维护及建筑物完损状况: 估价对象在价值时点维护保养状况较好; 建筑物基本完好。

(11) 物业管理: 有物业管理。

(四) 估价对象权益状况

产权依据系《重庆市房地产登记审核表》、《现场登记查勘表》, 根据该证记载的房地产权益状况为:

- (1) 土地使用权证载权利人：田贵芳；
- (2) 土地所有权状况：国有；
- (3) 土地使用权状况：土地使用权终止日期为 2051 年 5 月 20 日，至价值时点土地使用权剩余年限为 28.95 年；
- (4) 土地使用权类型：出让；
- (5) 土地使用管制：无；
- (6) 房屋所有权状况：田贵芳；
- (7) 出租或者占用情况：出租；
- (8) 他项权利设立情况：至价值时点估价对象已被重庆市铜梁区人民法院查封；
- (9) 其他特殊情况：无。

五、价值时点

1、本项目价值时点确定为 2022 年 6 月 7 日（实地查勘日），本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点。

六、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

2、价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

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，对委托估价的资产进行独立、客观、公正、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：应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。

2、合法原则：评估价值应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、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在合理范围内。

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。

最高最佳利用：最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

(一) 政策法规

1、《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）；

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三十二号）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

4、《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七四三号）

5、《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）；

6、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273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〔2011〕21号,自2012年1月1日起施行);

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,2020年12月23日修正版,自2021年1月1日起施行);

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〔2013〕285号,2013年12月1日起施行);

11、《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);

12、其他相关法律法规。

(二)有关技术规范

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

2、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》。

(三)估价委托人提供的资料

1、《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》((2022)渝铜法委评字第96号);

2、《重庆市铜梁区人民法院司法评估报送表》;

3、《重庆市房地产登记审核表》复印件1页、《现场登记查勘表》复印件1页、《宗地图》复印件1页复印件。

(四)估价机构掌握的资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料。

九、估价方法

本次评估价值内涵为市场价格,即为估价对象在进行了适当的

营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在估价时点进行交易的估计金额。也可以为估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

1、各种估价方法的适用性分析和方法的选择

房地产估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法四种。

(1) 比较法：适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。

估价对象为住宅房地产，在价值时点的近期类似房地产的交易案例较多，适宜采用比较法进行评估。

(2) 收益法：收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产的估价。

估价对象为住宅用房，类似房地产的交易出租案例较多，租赁活跃度较高，未来的收益和风险可以预测，适宜采用收益法进行估价。

(3) 成本法：新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。成本法不适用于估价建筑物过于老旧的房地产的价值。城区非工业类房地产也不适合采用成本法评估。

估价对象作为住宅房地产，不适宜选用成本法对房地产进行评估。

(4) 假设开发法：适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后

的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产估价。

估价对象作为住宅房地产，属已经建成且正常使用的房地产，因此不选用假设开发法作为本次估价的方法。

根据上述适用性分析，本次对估价对象房地产采用比较法和收益法进行估价。

2、方法定义及计算公式

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体操作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。其计算公式为：

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×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

(2) 收益法：是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式如下：

$$v = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：v—房地产收益价格

A_i—第 i 年房地产年净收益

R—报酬率

n—收益年期

十、估价结果

经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：


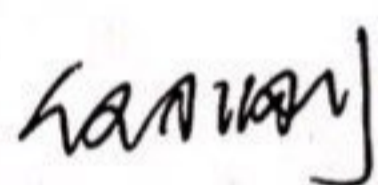
建筑面积：141.29 平方米

评估单价：3520 元/平方米

评估总价：49.73 万元

大写：人民币肆拾玖万柒仟叁佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵春碧	3320180006		2022年6月23日
何小刚	5020190077		2022年6月23日

十二、实地查勘期

二〇二二年六月七日。

十三、估价作业期

二〇二二年五月三十日至二〇二二年六月二十三日

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇二二年六月二十三日



00051

重庆市房地产登记审核表

房地产坐落	铜梁县巴川镇白龙大道26号3-8-3								登记类别	商品房买卖			
申请人情况	申请人	田贵芳					证件号码						
	单位性质	自然人					地址		同座落				
委托代理人情况	姓名	性别	年龄	与权利人关系	工作单位或地址			身份证号		签字			
	姜龙英	女	40	委托代理	铜梁县安居镇								
土地情况	土地性质		国有土地使用权					用途		城镇混合住宅用地			
	使用权类型		出让					起止日期		2001-05-21 至 2051-05-20			
	共有土地使用权面积		3179.8 (平方米)					土地等级					
	使用权面积		17.82 (平方米)					其中	独用面积	(平方米)			
								分摊面积	17.82 (平方米)				
幢号	房号	产别	建筑结构	总层数	用途	建筑面积	所在层数	套内面积	公摊面积	申报价值	修年代	取得方式	
1	3-8-3	私有	混合	9	住宅	141.29	第8	130.66	10.63	70944	2003	购买	
共有产权情况说明						共有或共用部位及设施说明							
						梯间共用							
备注													

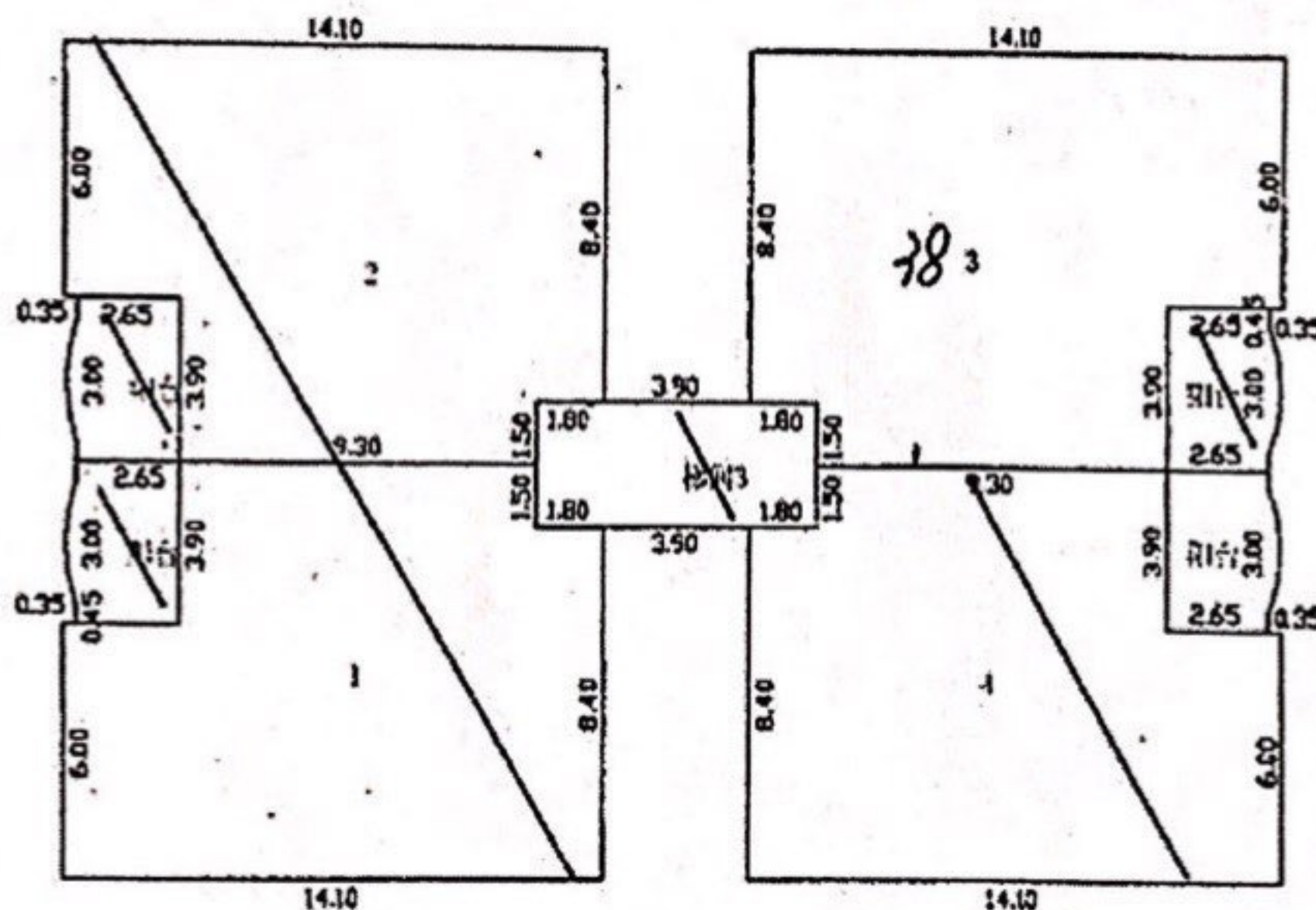


0007

现场登记查勘表

房屋座落	铜梁县巴川镇白龙大道26号3-8-3		产权人(单位)	田贵芳
四界说明	前、后、左、右共墙			
墙体归属	前墙: 共墙	后墙: 共墙	左墙: 共墙	右墙: 共墙

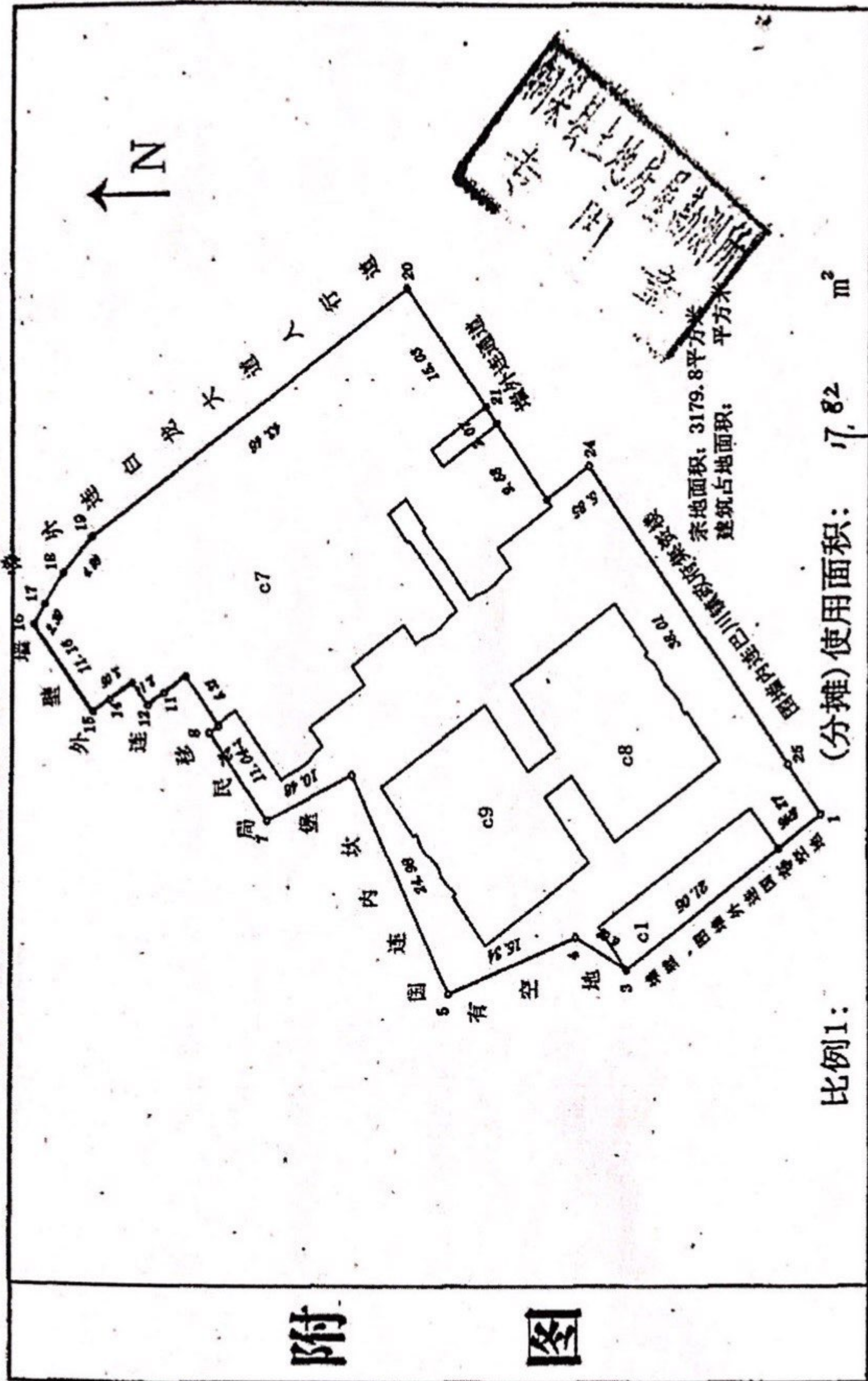
长度单位: m



杰鹏花园B幢第1-8层平面图

面积计算公式	注: 建筑面积为房产测绘管理信息系统计算		需要说明的问题查勘	其中 套内面积: 130.66 平方米 分摊面积: 10.63 平方米					
	结构	混合层 第8层		建筑面积	141.29 m ²	用途	住宅	查勘人	吴刚

0009



附图