



涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：重庆中融信评 2022SF137 号

估价项目名称：位于铜梁县巴川镇解放东路 67 号 4 幢 1-7-2 的住宅房地产司法
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：王凤鸣（注册号：3720130129）

陈昊宇（注册号：5020210048）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 5 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：肖学宏、周全兰名下位于铜梁县巴川镇解放东路67号4幢1-7-2（权证号：209房地证2008字第04030号，证载房屋建筑面积为134.79平方米及土地使用权面积）的住宅房地产，估价范围包含土地使用权、房屋所有权、室内家具家电（详见《室内动产评估明细表》）、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。

3、价值时点：2022年8月18日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法、收益法。

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，采用比较法、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8月18日所表现市场价值为：

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象		估价方法及结果	测算结果		估价结果
			比较法	收益法	
1	铜梁县巴川镇解放东路67号4幢 1-7-2	总价（万元，保留至佰元位）	50.82	50.55	50.68
		单价（元/m ² ，保留至拾元位）	3770	3750	3760
	室内动产	总价（万元，保留至佰元位）	/		0.45
	合计				51.13

备注：1、两种评估方法的评估结果差异不大，故本次评估按两种方法的算术平均数确定最终评估单价；
2、根据估价委托人要求，本次估价对象评估包含房屋室内动产，评估总价值为0.45万元，具体详见《室内动产评估明细表》。





室内动产评估明细表（为上表备注2 明细）

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	单价（元）	总价（元）
1	柜式空调	美的	台	1	600	600
2	液晶电视	长虹, 0.9m×0.6m	台	1	300	300
3	沙发	皮质, 2+1+1	套	1	700	700
4	茶几	玻璃台面, 0.4m×0.7m×1.3m	张	1	100	100
5	冰箱	荣事达, Royalstar	台	1	300	300
6	餐桌（含6张椅子）	石材, 0.76m×0.67m×1.4m	套	1	500	500
7	双人床	1.5m×2m	张	2	350	700
8	双人床	1.8m×2m	张	1	400	400
9	挂机空调	1.5米	台	3	300	900
合计				12	/	4500

室内动产价值：0.45 万元（保留至佰元位）

评估总价：¥51.13 万元（保留至佰元位）；大写（人民币）：伍拾壹万壹仟叁佰元整。

（报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》）

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



二〇二二年九月五日



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、注册房地产估价师王凤鸣对本次估价对象于 2022 年 8 月 18 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、用益物权及占有使用情况，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、用益物权及占有使用情况。

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

由于未能取得家具家电的具体型号、购买发票等资料，经与委托方沟通，本次估价按普通二手家具家电进行评估，提请报告使用者注意。

三、背离事实假设

本次评估中，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

据委托方提供的《房地产权证》记载估价对象房屋坐落均为“铜梁县巴川镇解放东路67号4幢1-7-2”，与《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》中的评估范围“重庆市铜梁区巴川街道办事处解放东路67号4幢1-7-2”不相一致，经委托方确认，两者坐落均为同一处，其现场查勘的房地产即为本次委估房地产，本次评估报告均以《房地产权证》中记载的进行描述。

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9月5日—2023年9月4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可使用；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可使用。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市铜梁区人民法院

报告使用人：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#

法定代表人：尹锋

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-011 号

有效期限：2021 年 9 月 14 日 至 2024 年 9 月 13 日

统一社会信用代码：91500103450428813Q

联系电话：023-63716085

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肖学宏借款纠纷”一案（委托书编号：（2022）渝铜法委评字第174号）中，委托我公司对肖学宏、周全兰共同所有的位于铜梁县巴川镇解放东路67号4幢1-7-2的住宅房地产进行司法评估。

（二）估价对象概要

肖学宏、周全兰名下位于铜梁县巴川镇解放东路 67 号 4 幢 1-7-2（权证号：209 房地证 2008
重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司 电话：63716085-8009/8010/8003（传真） - 8 -



字第 04030 号，证载房屋建筑面积为 134.79 平方米及土地使用权面积) 的住宅房地产，估价范围包含土地使用权、房屋所有权、室内家具家电(详见《室内动产评估明细表》)、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。

1、建筑物基本状况

(1) 名称：估价对象坐落于铜梁县巴川镇解放东路 67 号 4 幢 1-7-2，小区名称“铜新花园”；

(2) 建筑规模：估价对象证载房屋建筑面积为 134.79 平方米，套内面积为 121.76 平方米；

(3) 用途：估价对象证载及实际房屋用途均为住宅，至价值时点，估价对象处于自用中；

(4) 建筑结构：估价对象证载房屋结构为混合结构；

(5) 设施设备：估价对象所在建筑物无电梯，水、电、气等配套设施设备齐全，能保障生活的基本需要。

(6) 装饰装修：估价对象入户为防盗门，安装有铝合金窗及套装木门；客厅地面铺地砖，墙面刷涂料，天花吊顶；卧室地面铺地砖，墙面刷涂料，天花刷白；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花铝扣板吊顶。

(7) 空间布局：估价对象为错层，布局为三室二厅，空间布局较好，采光通风情况较好，朝向为东南。

(8) 建筑功能：住宅。

(9) 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。估价对象修建年代为 2007 年，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约八成。

(10) 其他状况：估价对象所在建筑物总楼层为 8 层，所在楼层共 2 户，估价对象证载楼层为第 7 层，实际勘查为名义层第 7 层，估价对象层高约 3 米，维护保养状况较好。

(11) 室内家具家电：本次评估包含室内动产，由于委托人未能提供购置发票及规格型号的详细清单，家具家电以现场查勘清单为准，详细情况如下：

室内动产评估明细表

序号	名称	规格型号	计量单位	数量
1	柜式空调	美的	台	1
2	液晶电视	长虹, 0.9m×0.6m	台	1
3	沙发	皮质, 2+1+1	套	1



4	茶几	玻璃台面, 0.4m×0.7m×1.3m	张	1
5	冰箱	荣事达, Royalstar	台	1
6	餐桌(含6张椅子)	石材, 0.76m×0.67m×1.4m	套	1
7	双人床	1.5m×2m	张	2
8	双人床	1.8m×2m	张	1
9	挂机空调	1.5米	台	3
合计				12

2、土地基本状况

- (1) 名称：估价对象土地坐落于铜梁县巴川镇解放东路67号；
- (2) 四至：东邻中南路、西邻解放东路、南邻半月路、北邻龙都路；
- (3) 面积：估价对象共有宗地面积为2819.5平方米，土地使用权面积为22.67平方米；
- (4) 用途：城镇单一住宅用地；
- (5) 形状：宗地形状较规则；
- (6) 地形地势及开发程度：宗地红线内外均六通一平（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有一定坡度，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2074年12月5日。

(三) 区位状况

估价对象所在区域分布有中南路、解放东路等城市主次干道，道路布局较好，道路等级和路网密度较好，道路通达度能力较好；离东桥公交站约200米步行距离，有铜梁102A路、铜梁102B路、铜梁114路、铜梁118A、铜梁118B路等公交路途经此地，区域基本无交通管制情况，附近道路状况较好，出行便捷度较好；所在区域有铜梁区第一实验小学、海文英语培训学校、永辉超市、重百超市、少云公园、凤山公园、有伦诊所、谢合均诊所、中国农业银行、重庆银行等基础设施较完善，能满足生活的基本需要。

(四) 权益状况

委托方提供权属资料如下：

《房地产权证》复印件。

根据以上资料得知估价对象权利人为肖学宏、周全兰，房屋用途为住宅，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，估价对象处于自用中。



五、价值时点

1、本估价项目的价值时点确定为 2022 年 8 月 18 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、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 8 月 18 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

- 1、《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》（编号：（2022）渝铜法委评字第174号）；
- 2、《房地产权证》复印件等相关资料。

（四）、其他材料

- 1、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场租售案例等数据资料；
- 2、估价人员现场查看和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

A、房地产部分



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、估价对象为住宅，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易案例进行了调查，近期类似房地产实际成交案例多，且具有可比性，符合比较法使用要求，故宜采用比较法。

2、估价对象为住宅，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产出租案例进行了调查，近期类似房地产实际出租案例较多，具有可比性，客观收益较易获取，故宜采用收益法。

(二) 估价方法概述

1、比较法：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、收益法：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。

(三)、估价测算简要说明

1、比较法测算简要内容：①收集交易实例；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、房地产状况修正；⑥计算比较价值。

2、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。

B、动产部分

(一) 估价方法的选用

评估对象室内动产为自用，无法确定其产生的收益，故本次评估不宜采用收益法。委托方未提供委估室内动产具体型号、生产厂家等信息，重置成本不易取得，故不宜采用成本法进行评估。评估对象室内动产采用市价法。

(二) 估价方法概述及简要的测算内容

本次委估对象室内动产为常见家具电器，同区域类似家具电器市场价格基本稳定，宜采用市价法进行测算。

适用公式：资产评估价值=参照物合理成交价格。



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，采用比较法、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 8 月 18 日所表现市场价值为：

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象	估价方法及结果	测算结果		估价结果	
		比较法	收益法		
1	铜梁县巴川镇解放东路 67 号 4 幢	总价（万元，保留至佰元位）	50.82	50.55	50.68
	1-7-2	单价（元/㎡，保留至拾元位）	3770	3750	3760
	室内动产	总价（万元，保留至佰元位）	/		0.45
	合计				51.13

备注：1、两种评估方法的评估结果差异不大，故本次评估按两种方法的算术平均数确定最终评估单价；
 2、根据估价委托人要求，本次估价对象评估包含房屋室内动产，评估总价值为 0.45 万元，具体详见《室内动产评估明细表》。

室内动产评估明细表（为上表备注 2 明细）

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	单价（元）	总价（元）
1	柜式空调	美的	台	1	600	600
2	液晶电视	长虹, 0.9m×0.6m	台	1	300	300
3	沙发	皮质, 2+1+1	套	1	700	700
4	茶几	玻璃台面, 0.4m×0.7m×1.3m	张	1	100	100
5	冰箱	荣事达, Royalstar	台	1	300	300
6	餐桌（含 6 张椅子）	石材, 0.76m×0.67m×1.4m	套	1	500	500
7	双人床	1.5m×2m	张	2	350	700
8	双人床	1.8m×2m	张	1	400	400
9	挂机空调	1.5 米	台	3	300	900
合计				12		4500

室内动产价值：0.45 万元（保留至佰元位）

评估总价：¥51.13 万元（保留至佰元位）；大写（人民币）：伍拾壹万壹仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王凤鸣	3720130129		2022 年 9 月 5 日





陈昊宇	5020210048		2022年9月5日
-----	------------	--	-----------

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 8 月 18 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 8 月 10 日——2022 年 9 月 5 日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年九月五日



渝房地证(2008)字第(403)号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关

重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 01782554



记 事

共有产况情况此房：共同共有 小区内自道
路、绿化用地属全体业主共有

证件名称及等级		铜梁县巴川镇解放东路67号4幢1-7-2	
坐落	房地籍号	房屋用途	房屋结构
出让	混合	住宅	混合
土地用途	城镇单一住宅用地	楼层	第7
土地用途面积	22.67	房屋建筑面积	134.79
共有使用权面积	贰拾贰点陆柒平方米	房屋分摊面积	壹佰叁拾肆点柒玖平方米
土地使用权终止日期	2074-12-05	套内建筑面积	壹佰贰拾壹点柒陆平方米
房屋共有形式	共同共有		
申部位及发证			

134.79 * 0.3500 = 47.71

收件编号: 2008005025

发证日期: 2008年5月21日

发证地点: 铜梁县巴川镇解放东路67号4幢1-7-2

发证机关: 铜梁县房屋管理局

发证人: 王明

发证日期: 2008年5月21日

发证地点: 铜梁县巴川镇解放东路67号4幢1-7-2

发证机关: 铜梁县房屋管理局

发证人: 王明

