

# 重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

重恒基房评字[2022]第 80289 号

重庆市涪陵区人民法院

涉执房地产处置司法评估报告

二〇二二年九月

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：秦廷美、罗兴红所有的位于涪陵区洗墨路  
29号A幢负2层1号的成套住宅涉执房地  
产处置司法评估报告

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任  
公司

注册房地产估价师：潘柯彤(注册号 5020150031)  
廖红(注册号 5020140039)

估价报告出具日期：二〇二二年九月五日

估价报告编号：重恒基房评字[2022]第80289号

## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

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：估价对象为秦廷美、罗兴红所有的位于涪陵区洗墨路29号A幢负2层1号，房屋建筑面积102.05平方米（套内建筑面积63.60平方米）及其分摊土地使用权面积的成套住宅用途房地产（包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含室内动产及欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

三、价值时点：二〇二二年七月二十八日

四、价值类型：市场价格，是指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。

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：

## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 估价结果	产权证号	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	测算结果		估价结果	
				比较法		单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
				单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)		
1	渝(2016)涪陵区不动产权第000615629号	涪陵区洗墨路29号A幢负2层1号	102.05	3300	33.68	3300	33.68
汇总评估价值			¥ 33.68 万元 (大写：人民币叁拾叁万陆仟捌佰元整)				

七、特别提示:

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。

此致



重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

法定代表人



二〇二二年九月五日

## 目录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构 .....	11
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	12
(一) 估价对象界定 .....	12
(二) 估价对象区位状况 .....	12
(三) 估价对象实物状况 .....	13
(四) 估价对象权益状况 .....	14
五、价值时点 .....	15
六、价值类型 .....	15
七、估价原则 .....	15
八、估价依据 .....	16
(一) 政策法规 .....	16
(二) 有关技术规范 .....	17
(二) 估价委托人提供的资料 .....	17
(三) 估价人员掌握的资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料 .....	17
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	19
十一、注册房地产估价师 .....	20
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
十四、估价报告使用期限 .....	20
附件 .....	21



## 估价师声明

- 1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 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、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、注册房地产估价师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，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的面积资料真实、合法、准确、完整。

6、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。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、自实地查勘日至报告提出日，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。

9、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

10、委托方未明确估价对象存在租赁权、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，掌握相关情况，故假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

11、委托方未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，故假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用；提请买受人注意并自行核实，以实际情况为准。

## （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】**指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定：

(1)根据《不动产权证》，未记载估价对象房屋的建成年份；经估价师实地查勘，房屋建成年份约为2002年，本次估价房屋建成年份以实地查勘为准。

2. **【背离事实假设】**指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一



致的合理假定。

(1) 估价对象存在抵押、查封他项权利，本次评估目的为司法办案，未考虑抵押、查封权利和其他他项权利的影响。

3. 【不相一致假设】指在估价对象的实际用途，房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明，土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价对象不存在不相一致假设，故无此假设。

4. 【依据不足假设】指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对象不存在依据不足假设，故无此假设。

## 二、本估价报告书使用限制条件

(一) 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内使用本评估报告。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；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 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可使用；

(五)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；

(六)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。

(七)本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

### 三、需特别说明的事项：

#### (一)有关土地使用权的说明：

本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，其对应的土地使用权为分割或分摊部分，无明确的界址及实体状况，故未单独评估估价对象对应的土地使用权价值。

#### (二)有关估价结果的说明：

- 1、本次估价结果是估价对象建筑面积对应的价格。
- 2、本估价报告结论包含估价对象对应的出让土地使用权价值。
- 3、估价结果包含估价对象所在物业配设的设施设备价值的分摊及室外装修价值，包含室内不可拆卸的装饰装修价值。
- 4、估价结果不包含室内动产及欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 5、评估对象市场价格对应的交易税费负担方式：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
- 6、评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提请报告使用人注意。

(三)其它特殊说明事项:

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在所区域的位置示意,不能作为确定估价对象具体位置依据。

# 涉执房地产处置司法评估报告 (估价结果报告)

重恒基房评字[2022]第 80289 号

## 一、估价委托人

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

联系人：

联系电话：

## 二、房地产估价机构

名称：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

住所：重庆市江北区建新北路 16 号茂业东方时代广场 36 楼

资质证书编号：渝房评备字(2021)1-005 号

资质等级：一级

统一社会信用代码：915001057592860166

经营范围：在全国范围内从事土地评估业务；房地产估价一级；综合评估 B 级资格；可从事除证券评估业务的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；土地评估（全国范围内执业）司法鉴定、资产评估（综合 B 级）司法鉴定、房地产评估（一级）司法鉴定。\*[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

法定代表人：张建和

邮政编码：400020

联系电话：(023)67749550 67866352 67866353

## 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

估价对象为秦廷美、罗兴红所有的位于涪陵区洗墨路 29 号 A 幢负 2 层 1 号，房屋建筑面积 102.05 平方米（套内建筑面积 63.60 平方米）及其分摊土地使用权面积的成套住宅用途房地产（包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含室内动产及欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

##### (二) 估价对象区位状况

###### 1、位置状况

- (1) 坐落：估价对象位于涪陵区洗墨路 29 号 A 幢负 2 层 1 号。
- (2) 方位：估价对象位于洗墨路北侧。
- (3) 与重要场所(设施)的距离：估价对象距涪陵宝龙广场约 2 公里。
- (4) 临街(路)状况：估价对象所在小区临洗墨路。
- (5) 朝向：合理。
- (6) 楼层：总楼层共 1 层，本次估价对象楼层为名义层负 2 层，实际为平中庭负 1 层。

###### 2、交通状况

- (1) 道路状况：估价对象所在小区临洗墨路，道路状况较好、通达度较高。
- (2) 出入可利用交通工具：估价对象距“青龙湾”公交车站约 50 米，通有涪陵 108、涪陵 302 路公交线路，交通较便捷。
- (3) 交通管制情况：无。
- (4) 停车方便程度：估价对象所在物业周边有公共停车位，停车较方便。



### 3、环境状况

(1)自然环境：估价对象所在地段人、车流量较大，商业氛围一般，居住环境一般，白天有轻微噪声污染，自然景观较好。

(2)人文环境：估价对象所在地段属成熟商住区，人文及社会治安状况较好。

(3)景观：道路绿化状况较好；通风采光较差，视野有一定遮挡。

### 4、外部配套设施状况

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

(2)公共服务设施：估价对象周边有涪陵西城康达医院、涪陵宝龙广场、涪陵区实验中学、涪陵第十八中学校、中国建设银行等，周边城市公共基础配套设施较齐备。

### (三)估价对象实物状况

1、物业名称：汇景苑。

2、四至：估价对象所在宗地东、南、西、北均临涪陵区城市供销合作社。

3、土地级别：重庆市涪陵区住宅2级。

4、土地形状：不规则多边形。

5、地形地势：地势有一定坡度。

6、开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。

7、建筑规模：估价对象所在物业建筑规模一般。

8、建筑结构：钢筋混凝土结构。

9、建成时间：约为2002年。

10、面积：估价对象建筑面积为 102.05 平方米，套内建筑面积 63.60 平方米，共有土地使用权面积 720.3 平方米，分摊土地使用权面积未记载。

11、用途：房屋证载用途为成套住宅，实际用途为住宅。

12、楼层：总楼层共 1 层，本次估价对象楼层为名义层负 2 层，实际为平中庭负 1 层。

13、空间布局：平层式三室一厅一厨一卫，空间布局合理。

14、层高：约 3 米。

15、设施设备：消防设施、物业管理较完善。

16、装饰、装修：外墙贴墙砖，入户安装防盗门，客厅铺地砖，内墙贴墙纸（有轻微破损），卧室地面铺木地板/地板胶、内墙贴纸，顶棚刷涂料（卧室顶棚有一处渗水痕迹），厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚吊顶。

17、使用维护及建筑物完损状况：估价对象维护及使用状况一般，建筑物基本完好。

#### (四) 估价对象权益状况

估价对象产权依据系《

..... 》。根据该证记载的房地产权益状况为：

(1) 土地权利主体：

(2) 土地所有权状况：国家；

(3) 土地使用权状况：出让，土地使用权终止日期为 2056 年 3 月 25 日，剩余使用年限为 33.66 年；

(4) 土地使用管制：无；

(5) 房屋所有权状况：为秦廷美、罗兴红共同共有；

(6) 出租或者占用情况：在价值时点，估价对象现为空置；

(7)他项权利设立情况：因本次评估目的为司法办案，经委托方确认，未考虑他项权利登记因素的影响；

(8)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 7 月 28 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；

3、本次评估根据司法办案需要，征得估价委托人同意后，选取实地查勘之日作为价值时点。

## 六、价值类型

本报告书提供的估价对象房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价格，其中市场价格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。

市场价格内涵：在满足“估价假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象的房屋所有权、分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内外部附属设施及其不可拆卸室内装饰装修，但不包含所涉及的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；也不包含在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

## 七、估价原则

我们按照国家有关资产评估的规定，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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- 6、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的

若干规定》(法释[2009]16号);

9、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);

10、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》;

3、《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);

4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

5、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)。

## (三)估价委托人提供的资料

1、估价对象《不动产权证》复印件;

2、《重庆市涪陵区人民法院司法评估委托书》【(2022)渝0102执恢653号】。

(四)估价人员掌握的资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料

1、估价人员实地查勘所获取的关于估价对象的现场资料;

2、本公司及估价人员所掌握的其它资料。

## 九、估价方法

### 1、估价技术路线



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，以公平交易方式在价值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价值时点自愿进行交易的金额。因此本次估价技术路线为：根据各估价对象的用途等实际情况，分别选取适当估价方法，求取估价对象在价值时点的市场价格。

## 2、各种估价方法的适用性分析

房地产估价方法通常有比较法、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。估价对象作为住宅用途房地产，在价值时点的近期类似房地产的交易较多，适宜采用比较法进行评估。

(2)收益法：适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价。估价对象作为住宅用途房地产，具有经济收益，但是未来的收益和风险难以预测，因此不适宜采用收益法估价。

(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。

估价对象作为住宅用途房地产，虽然可采用成本法进行测算，但测算结果的可靠性较低，因此不选用成本法作为本次估价的方法。

(4)假设开发法：凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后

的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产都适用假设开发法估价。估价对象为已经建成且正常使用房地产，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，本次对估价对象采用比较法进行估价。

### 3、方法定义及计算公式

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格或价值的方法。其计算公式为：

估价价格：根据实际情况综合分析，对各比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，其中：

比较价格=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 =可比实例成交价格\*交易情况修正系数\*市场状况调整系数\*区位状况调整系数\*权益状况调整系数\*实物状况调整系数。

## 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：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 估价结果	产权证号	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	测算结果		估价结果	
				比较法		单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
				单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)		
1		涪陵区洗墨路29号A幢负2层1号	102.05	3300	33.68	3300	33.68
汇总评估价值			¥ 33.68 万元 (大写：人民币叁拾叁万陆仟捌佰元整)				

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
潘柯彤	5020150031	潘柯彤	2022年9月5日
廖红	5020140039	廖红	2022年9月5日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十八日。

## 十三、估价作业期

二〇二二年七月二十八日至二〇二二年九月五日。

## 十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，即从二〇二二年九月五日至二〇二三年九月四日止。

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

二〇二二年九月五日

