

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（渝）金友评估（2022）司字第 136 号

估价项目名称：涪陵区聚贤大道 2 号金科中央公园城 43 幢  
18-4 的成套住宅用房地产市场价值司法评  
估项目

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王顺祥（注册号：5020060019）

黄夕兰（注册号：5020040089）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 26 日



## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵单位的委托，本公司注册房地产估价师对贵单位委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵单位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》、《房地产估价基本术语标准》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估价，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：坐落于涪陵区聚贤大道2号金科中央公园城43幢18-4的成套住宅房地产；物业名称为金科中央公园城；建筑面积为105.84平方米，分摊土地使用权面积未记载；证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅；证载权利人为许家玉；财产范围包括房屋及其占用范围内的国有土地使用权与公共配套设施，不含动产、相应的债权债务。

价值时点：2022年10月20日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

房地产评估价值：51.86万元（人民币大写：伍拾壹万捌仟陆佰元整）

建筑面积单价：4900元/平方米

本次估价结果未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

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（2022年10月26日至2023年10月25日）。

2. 本估价结果中市场价值是指按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费条件下的正常交易价格。



3. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用者、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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

8. 据注册房地产估价师自物管公司了解：至价值时点，估价对象欠缴住宅物业费共计1373.6元。本次估价未考虑欠缴住宅物业费对估价结果的影响。

9. 根据估价委托人提供的《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》显示，估价对象已被查封。由于本次估价是为估价委托人司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无查封事项。

10. 根据估价委托人提供的《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》、《不动产登记证明》显示，估价对象已设定抵押登记。由于本次估价是为估价委托人司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无抵押事项。

此致



# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
涉执房地产处置司法评估结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13



## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与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》等相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设其所提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全和环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价假设估价对象无房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属书记载建筑面积大体相当。

4. 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。

5. 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。

6. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

### 二、未定事项假设

估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2019 年，本次估价房屋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

1. 根据估价委托人提供的《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》显示，估价对象已被查封。由于本次估价是为估价委托人司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无查封事项。

2. 根据估价委托人提供的《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》、《不动产登记证明》显示，估价对象已设定抵押登记。由于本次估价是为估价委托人司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无抵押事项。

### 四、 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

### 五、 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

### 六、 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“中国农业银行股份有限公司重庆涪陵分行与许家玉 3269 一案中”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人（重庆市涪陵区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

3. 本估价报告未经本公司书面同意，不得向估价报告使用者和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2022 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 25 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。

### 七、 特殊事项说明

1. 本次估价结果未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。



2. 本估价结果中市场价值是指按照法律法规规定, 转让人和买受人各自负担税费条件下的正常交易价格。

3. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、新的债务, 以及运营决策失误或市场运作失当等因素, 对其价值的影响。

4. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用者、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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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. 本估价报告是由注册房地产估价师完成的, 没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

10. 据注册房地产估价师自物管公司了解: 至价值时点, 估价对象欠缴住宅物业费共计 1373.6 元。本次估价未考虑欠缴住宅物业费对估价结果的影响。





# 涉执房地产处置司法评估结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市涪陵区人民法院  
住所：重庆市涪陵区太极大道 93 号

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司  
住所：重庆市沙坪坝区渝碚路 39 号庆泰大厦 8 楼西半层  
法定代表人：黄夕兰  
营业执照注册号：91500106X22017188U  
机构类型：房地产评估机构  
资质等级：一级  
证书编号：渝房评备字（2022）第 1-004 号  
有效期限：2022 年 7 月 4 日至 2025 年 7 月 3 日

## 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

本次估价对象有司法机关出具的执行书，估价对象具有司法拍卖的合法性。

### （一）估价对象财产范围



财产范围包括房屋及其占用范围内的国有土地使用权与公共配套设施，不含动产、相应的债权债务。

## （二）估价对象基本情况

1. 物业名称：金科中央公园城。
2. 坐落：涪陵区聚贤大道2号金科中央公园城43幢18-4。
3. 规模：建筑面积为105.84平方米，分摊土地使用权面积不详。
4. 用途：证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。
5. 权属：证载权利人为许家玉。

## （三）土地基本状况

1. 土地面积：共有土地使用权面积152724.7平方米，分摊土地使用权面积不详。
2. 四至：东至其他用地，南至聚贤大道，西至其他用地，北至其他用地。
3. 形状：不规则多边形。
4. 规划用途：设定为城镇住宅用地。
5. 土地使用期限：土地使用权类型为出让。
6. 开发程度：已完成开发建设，宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

## （四）建筑物基本状况

1. 建筑面积：105.84平方米（套内面积为85.21平方米）。
2. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
3. 建成时间及新旧程度：建成于2019年，约九五成新。
4. 外观：外墙刷涂料，外观成色新。
5. 设施设备：水、电、讯、管道燃气、消防、监控等设施齐备，配备2部电梯。
6. 层高：净高约2.8米。



7. 空间布局：所在楼幢为一层六户，估价对象为平层结构，户型布局为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫。

8. 特殊景观：无特殊景观。

9. 装饰装修

公共部分：所在楼幢入户大堂：地面铺地砖、内墙墙砖，装饰吊顶；走廊：地面铺地砖、内墙墙砖，顶刷涂料。

室内装饰装修：入户为防盗门，室内清水。

10. 使用、维护状况：估价对象现空置，维护保养状况较好，属完好房。

11. 楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内圈。

12. 朝向：客厅朝南。

13. 总楼层及所在楼层：总楼层共 27 层（含地下层），所在楼层为名义层 18 层。

#### （五）权属登记情况

估价对象已办理产权证书，根据《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》等资料显示，其具体登记情况如下表：

坐落	涪陵区聚贤大道 2 号金科中央公园城 43 幢 18-4
权利人	许家玉（
权证号	渝（2020）涪陵区不动产权第 000929751 号
登记日期	2020-9-15
用途	成套住宅
结构	钢筋混凝土结构
土地性质	出让
建筑面积	105.84 m <sup>2</sup>
套内面积	85.21 m <sup>2</sup>
是否抵押	是
是否查封或限制	是
宗地面积	152724.7 m <sup>2</sup>

## 五、价值时点

注册房地产估价师于 2022 年 10 月 20 日对估价对象进行了现场查勘，据《重庆市涪陵区人民法院委托书》〔（2022）渝 0102 执 3486 号〕未记载价值时点，应估价委托



人要求“价值时点为现场查勘日”，故确定现场查勘日为本报告价值时点即为 2022 年 10 月 20 日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

市场价值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。

## 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，事实求是、公平正直地评估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（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) 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

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, 2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。
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 32 号, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)。
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正)。
4. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)。
5. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)。
6. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 70 号, 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)。
7. 《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第 59 号, 2021 年 12 月 24 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第四次修正)。
8. 《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 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过)。



9. 《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)。
10. 《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)。【2018年9月1日起实施】
11. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。
12. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令〔第五十一号〕)。
13. 《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令〔五十二号〕)。
14. 《中华人民共和国印花税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)。
15. 国家及地方有关房地产估价相关的其他法律法规资料。

(二) 有关估价标准和指导意见

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)。
2. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)。
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2022)渝0102执3486号] 复印件。
2. 《重庆市涪陵区人民法院执行裁定书》[(2022)渝0102执3486号之一] 复印件。
3. 《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》复印件。
4. 《不动产登记证明》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象照片。
2. 实地查勘记录。



3. 注册房地产估价师搜集到的资料。
4. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

本次选用比较法进行估价。

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。

## 十、估价结果


注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产评估价值：51.86 万元（人民币大写：伍拾壹万捌仟陆佰元整）

建筑面积单价：4900 元/平方米

本次估价结果未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王顺祥	5020060019		2022年10月26日
黄夕兰	5020040089		2022年10月26日



## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 10 月 20 日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 9 月 28 日——2022 年 10 月 26 日。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年十月二十六日

