

# 涉执房地产处置司法评估报告

重天房估报字(2022)第 225 号

估价项目名称：涪陵区涪清路 310 号澳海御江苑六期第 3 幢 9-7 的 1 宗  
住宅房地产处置司法评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘俊（注册号：5020180002）

郑兵（注册号：5020020128）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 25 日



## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院的估价委托，重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司根据本报告估价目的，依据国家有关的法律法规、政策和技术标准，以及贵院提供的估价相关资料，遵循公认的估价原则和必要的估价程序，在合理的假设下，运用适用的估价方法，对贵院执行重庆农村商业银行股份有限公司涪陵分行与 3220 一案中涉及的坐落于涪陵区涪清路 310 号澳海御江苑六期第 3 幢 9-7 的 1 宗住宅房地产于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，并形成估价结论。现将估价报告摘要及估价结果函告如下：

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：坐落于涪陵区涪清路 310 号澳海御江苑六期第 3 幢 9-7 的 1 宗住宅房地产（建筑面积为 101.11 平方米，套内建筑面积为 78.86 平方米，其房屋分摊的土地使用权面积未记载，详见“估价对象一览表”），财产范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修等），不包含室内家具家电、其他动产和债权债务等。

估价对象一览表

物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
澳海御江苑 F 区	涪陵区涪清路 310 号澳海御江苑六期第 3 幢 9-7	渝 (2021) 涪陵区不动产权第 001522434 号		城镇住宅用地/成套住宅	101.11	78.86	未记载

三、价值时点：2022 年 8 月 29 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

评估总价：65.92 万元（大写：人民币陆拾伍万玖仟贰佰元整）。

评估单价：6520 元/平方米（建筑面积）。

七、特别提示

1. 本估价报告的用途是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不能用于抵押、投资等其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人。



3. 本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。若超出使用期限外使用估价报告，相关责任由估价报告使用者承担。

4. 估价报告和估价结果使用的特别提示

(1) 人民法院应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

(2) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

(4) 在估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

(5) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告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。

5. 为了正确使用本估价报告和估价结果，报告使用者应认真阅读我公司提供的估价报告内容。



## 目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16



## 估价师声明

一、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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价对象权属无瑕疵,不属于行政法规规定不得转让的房地产,可在市场上自由转让,且能持续使用。
2. 本次估价不涉及估价对象面积的测量,以及权属、用途的认定等,均以《不动产登记查询结果告知单》记载为准(注:估价委托人未提供《不动产权证书》)。
3. 注册房地产估价师对本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,也做了必要的调查,本次估价假设这些资料合法、真实、准确和完整。
4. 注册房地产估价师对估价对象仅限于外表和使用状况的查勘,估价委托人未就房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素聘请相应的专业机构进行鉴定、检测,本次估价根据实地查勘情况,假定估价对象房屋安全、无隐患。
5. 估价委托人未明确估价对象存在租赁权及占有使用情况,注册房地产估价师经过尽职调查后也未掌握相关情况,本估价报告假定估价对象不存在租赁权及占有使用情况。
6. 估价委托人未明确估价对象有欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金),本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
7. 估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式,本估价报告评估价值对应的交易税费负担方式为:按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。
8. 估价委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除,本估价报告评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。
9. 估价对象为所在物业中的一部分,估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

### 二、未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载房屋建成时间,本次估价房屋建成时间以注册房地产估价师实地查勘情况为准。

### 三、背离事实假设

1. 估价对象已向重庆农村商业银行股份有限公司涪陵分行设定了抵押权,于价值时点尚



未消灭,且被重庆市渝陵区人民法院存在查封,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),房地产司法拍卖估价,评估价值的影响因素不应包括查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权,故本估价报告未考虑抵押权和查封限制对评估价值的影响。

#### 四、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告的用途是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据,不能用于抵押、投资等其他用途。
2. 本估价报告使用者为估价委托人。
3. 本估价报告的使用期限为一年,自估价报告出具之日起计算,若超出使用期限外使用估价报告,相关责任由估价报告使用者承担。
4. 未经估价机构书面同意,估价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. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”。“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”由重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。
6. 若发现本报告存在文字、数据、图片等错漏,或者存在打印、装订等问题,影响正常使用时,报告使用者应及时联系我公司予以澄清或更正。
7. 由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果,相关责任由估价委托人负责,估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。
8. 估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章,且我公司提供的报告内容作为一个整体使用时方为有效,复印件无效。
9. 估价报告和估价结果使用的特别提示  
(1) 人民法院应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。



(2) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致估价结果对应的估价对象状况、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,估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(4) 在估价报告使用期限内,估价报告或者估价结果未使用之前,如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(5) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告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。

10. 本估价报告解释权归重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 名称：重庆市涪陵区人民法院
2. 地址：重庆市涪陵区太极大道 93 号
3. 联系人：
4. 联系电话：

### 二、房地产估价机构

1. 名称：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
2. 法定代表人：王晓曲
3. 住所：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 116 号圣地大厦 11-8 号
4. 统一社会信用代码：91500103739833086F
5. 备案等级：二级
6. 证书编号：渝房评备字（2020）2-009 号
7. 有效期限：2020 年 5 月 25 日至 2023 年 5 月 24 日
8. 联系人：刘东
9. 联系电话：（023）63892846 （023）63892856

### 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）估价对象基本状况

1. 名称：澳海御江苑 F 区 3 幢 9-7 住宅房地产。
2. 坐落：涪陵区涪清路 310 号澳海御江苑六期第 3 幢 9-7。
3. 财产范围：包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修等），不包含室内家具家电、其他动产和债权债务等。
4. 规模：建筑面积为 101.11 平方米，套内建筑面积为 78.86 平方米，其房屋分摊的土地使用权面积未记载。



5.用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅，实际用途为空置。

6.权属：估价对象权利人为孙小华、向朝霞，权利类型为国有建设用地使用权，房屋所有权，已取得《不动产权证书》（渝（2021）涪陵区不动产权第001522434号），估价委托人未提供《不动产权证书》。

#### （二）土地实物状况

1.土地面积：估价对象共有土地使用权面积 25638.34 平方米，房屋分摊土地使用权面积未记载。

2.土地四至：未记载，详见《宗地图》。

3.土地形状：不规则，详见《宗地图》。

4.地形地势：丘陵地形，地势有一定坡度，自然排水畅通。

5.地基（地质）：地基有足够承载力，未见不良地质现象。

6.土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及平整场地）。

#### （三）建筑物实物状况

1.外观：建筑外立面为现代风格，外观好。

2.层数：共 23 层（地上 23 层）。

3.建筑结构：钢筋混凝土结构。

4.建筑规模：建筑面积为 101.11 平方米，套内建筑面积为 78.86 平方米。

5.设施设备：楼幢配备电梯（3 部）、消防设施等，估价对象室内上水、下水、电、气、讯等到户。

6.空间布局：所在楼层共 8 套住宅，估价对象为其中 1 套，户型为 2 室 2 厅 1 厨 2 卫（平层）。

7.层高：约 3 米。

8.装饰装修：建筑外墙面粉刷；入户门为防盗门，阳台门为铝合金玻璃门；窗为铝合金玻璃窗；客厅、卧室地面水泥砂浆找平，内墙面抹灰，天棚刮白；厨卫内部为毛坯。

9.建筑功能：采光、通风较好，其他建筑功能正常。

10.建成时间：约 2021 年。



11.物业管理: 所在物业配备专业物业管理。

12.维护保养情况: 建筑基础牢固, 未见不均匀沉降情况, 围护结构完好, 地面、墙面、天棚完好, 楼幢设备设施运行正常, 门、窗开启关闭灵活, 维护保养情况较好。

#### 四) 权益状况

##### 1. 土地权益状况

(1) 土地所有权: 国家所有。

(2) 土地使用权: 估价对象土地使用权人为 权利类型为建设用地使用权, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期为 2066 年 12 月 30 日, 截至价值时点, 土地剩余使用年限为 44.34 年。

(3) 土地用途: 土地登记用途为城镇住宅用地。

##### 2. 建筑物权益状况

(1) 房屋所有权: 估价对象房屋所有权人为

(2) 房屋用途: 房屋登记用途为成套住宅, 实际用途为空置。

3. 共有情况: 共同所有(估价委托人提供的资料未记载共有方式)。

4. 权属清晰情况: 根据《不动产登记查询结果告知单》, 估价对象已取得《不动产权证书》(渝(2021)涪陵区不动产权第 001522434 号), 权属清晰, 未见瑕疵。

5. 担保物权设立情况: 估价对象已向重庆农村商业银行股份有限公司涪陵分行设定了抵押权, 以上抵押权于价值时点尚未消灭。

6. 租赁或占用情况: 未见租赁或占用情况。

7. 拖欠税费情况: 估价委托人未明确估价对象有欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金)。

8. 查封等形式限制权利情况: 估价对象已被重庆市涪陵区人民法院查封限制。

#### 五) 区位状况

##### 1. 位置

(1) 坐落: 涪陵区涪清路 310 号澳海御江苑六期第 3 幢 9-7。

(2) 方位: 所在物业位于江东公交首末站东面, 重庆桂楼实业(集团)股份有限公司西南面。



(3)与重要场所距离(车行):所在物业距离涪陵区万达广场约1.6公里,离涪陵区汽车客运站约6.1公里,离涪陵区人民政府约21.7公里,离涪陵北站火车站约24.5公里。

(4)临街状况:所在物业临涪清路、支路(未见名称),估价对象临涪清路。

(5)楼幢:所在楼幢位于所在物业东侧,距离主出入口较近。

(6)楼层:第9层。

(7)朝向:朝西。

## 2. 交通

(1)道路状况:区域内有涪清路、东滨大道、滨江路、建周一路等市政道路,路网密集,道路均已硬化,路面状况较好,区域内车流量较大,交通畅通。

(2)出入可利用交通工具:主要为公共汽车。附近有多个公交站,所在物业临近三峡水务公交站,有107A路、203路、209路等3条公交线路停靠。

(3)交通管制情况:限速。

(4)停车方便程度:所在物业配备地下停车场,车位配比一般。

## 3. 周围环境

(1)自然环境:所在区域绿化率较高,有轻微噪音污染和空气污染,卫生环境较好。

(2)人文环境:所在区域主要为普通住宅区,附近有澳海御江苑C区、景江苑、插旗二组安置房、澳海御江苑E区等住宅物业,主要为常住人口,治安状况较好。

(3)景观:看江景,视野开阔。

## 4. 外部配套设施

(1)外部基础设施:区域内道路、上水、下水(雨水、污水)、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备,均为市政管网,保障度高。

(2)外部公共服务设施:周边有中国石油(涪陵插旗站)、江东插旗菜市场、中国邮政储蓄银行、交通银行、鑫鑫超市、中会超市、涪陵惠鑫中医医院、江东街道京塘小学校等外部公共服务设施。

## 五、价值时点

《重庆市涪陵区人民法院委托书》((2022)渝0102执2316号)未明确价值时点,故依据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,以估价对象实地查勘完成之日作为价



值时点，即 2022 年 8 月 29 日。

## 六、价值类型

根据本报告估价目的，确定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

根据本报告估价目的和价值类型，遵循了以下估价原则：

### 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

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。

## 八、估价依据

(一)有关法律、法规、部门规章和政策文件

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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
4. 《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）；
5. 《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）；



6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
9. 《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）；
10. 《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定（试行）〉的通知》（渝高法发〔2012〕1号）；
11. 《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）；
12. 其他有关法律、法规、部门规章和政策文件。

#### （二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
  2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
  3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。
- （三）《重庆市涪陵区人民法院委托书》（（2022）渝0102执2316号）

#### （四）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《不动产登记查询结果告知单》复印件；
2. 《房屋分层分户平面图》复印件；
3. 《宗地图》复印件。

#### （五）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. 注册房地产估价师实地查勘记录的估价对象区位、权益、实物状况；
2. 房地产估价机构搜集整理的估价参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料
3. 估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；



4.对房地产价值和价格有影响的其他资料。

## 九、估价方法

### (一)常用估价方法介绍

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。以下为《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50299-2013)对各种估价方法的定义：

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，利用报酬率或折现率，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4.假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折算到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

### (二)估价方法选用

#### 1.未选用的估价方法及理由

(1)估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且同类房地产通常有租金等经济收入或有交易，故不选用成本法估价。

(2)估价对象建筑成新率高，现状能满足使用，不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法估价。

(3)估价对象作为住宅房地产，结合所在区域的房地产市场情况，收益性不强，收益法测算结果不能正常反映市场价值，故不选用收益法估价。

#### 2.选用的估价方法及理由

估价对象作为住宅房地产，所在区域近期有较多类似房地产交易，故选用比较法估价。

### (三)估价技术路线



比较法修正和调整时，采用单价调整、百分比调整和乘法调整，其中房地产状况调整过程中，采用直接比较调整。公式如下：

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

## 十、估价结果

根据本报告估价目的，依据国家有关的法律法规、政策和技术标准，以及估价委托人提供的估价相关资料，遵循公认的估价原则和必要的估价程序，在合理的假设下，运用适用的估价方法，最终评估出估价对象于2022年8月29日的市场价值，详情如下：

评估总价：65.92万元（大写：人民币陆拾伍万玖仟贰佰元整）。

评估单价：6520元/平方米（建筑面积）。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
刘俊	5020180002	刘俊	2022.9.25
郑兵	5020020128	郑兵	2022.9.25

## 十二、实地查勘期

2022年8月29日。

## 十三、估价作业期

2022年8月24日至2022年9月25日。

