

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司  
办公地址: 重庆市江北区五江路 22 号两岸首座 8 楼 邮编: 400023  
电话: 13883312688 13983474129 023-63857554 (行政财务中心)

## 房地产处置司法评估报告

估价报告编号: 畅客达评报字(2020)156 号

估价项目名称: 重庆市涪陵区珍溪镇兴达路 44 号联建房 1 幢 2-4 成套住

宅司法处置市场价值评估

估价委托人: 重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构: 重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师: 黄建伟 (注册号: 5020130004)

郑发林 (注册号: 5020040042)

估价报告出具日期: 二〇二〇年九月二十日



## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

接受贵院的委托，重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司于2020年9月10日至9月20日对重庆农村商业银行股份有限公司涪陵分行与况星仁3269一案中，况星仁名下位于重庆市涪陵区珍溪镇兴达路44号联建房1幢2-4成套住宅市场价值进行评估，具体情况如下：

### 一、估价目的

本次估价目的是为重庆市涪陵区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象位于重庆市涪陵区珍溪镇兴达路44号联建房1幢2-4，产权证号：303房地证2014字第20365号，权利人：况星仁，房屋结构：钢筋混凝土，房屋用途：成套住宅，房屋建筑面积105.46平方米，套内面积90.03平方米。

本次估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设备和室内装饰装修，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 三、价值时点

二〇二〇年九月十日。

### 四、价值类型

根据估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

比较法。

### 六、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地



查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，~~经对资料的认真分析~~，采用比较法测算估价对象于价值时点的价值为15.92万元（大写：人民币壹拾伍万玖仟贰佰元整）。



币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1510.00
评估值	总价（万元）	15.92
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1510.00

以上内容摘自畅客达评报字(2020)156号房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读该估价报告全文，因使用不当造成的后果与本估价机构及估价师无关。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司



法定代表人：



二〇二〇年九月二十日



## 目 录

◆ 估价师声明.....	4
◆ 估价假设和限制条件.....	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.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
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

我们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估价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，也与估价对象、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依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



# 估价假设和限制条件

请在使用、引用本估价报告书以前认真阅读并明确以下内容：

## 一、一般假设

1. 估价委托人提供了（2020）渝 0102 执 2961 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》原件，估价对象《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》复印件，注册房地产估价师未向政府相关部门或单位核实，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

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或价格的重大因素予以了关注，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，假设估价对象不存在房屋安全隐患。

3. 房地产权利人通过合法方式取得建筑物所有权和土地使用权。

4. 估价对象的产权清晰，且无产权纠纷。

5. 本次估价是假设我国现行房地产政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，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。

6. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

估价对象处于抵押、查封状态，鉴于本次估价目的是为重庆市涪陵



区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑抵押、查封情况对评估结果的影响。

#### 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

1. 估价对象《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》等相关资料未记载房屋建成年代，经房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象的房屋建筑年代约为 2014 年，本次估价假设估价对象房屋建筑年代为 2014 年，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2. 因客观原因估价人员未取得估价对象所欠税费、物业费、水电费等资料，本次估价结果未考虑估价对象所欠税费、物业费、水电费等，也未考虑估价对象拍卖过程中可能发生的税费对估价结果的影响。

#### 六、估价的限制条件

##### (一)估价报告的用途说明

1. 本报告仅为法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途均属无效。因使用、引用本报告不当所造成的后果，本估价机构不承担任何责任。

2. 本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，估价技术报告供本估价机构存档和有关管理部门查阅。

##### (二)估价报告使用人的限制说明

1. 估价报告的使用者为估价委托人，任何未经本估价机构或估价委托人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。



2. 未经本估价机构同意,任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容的任何责任。

### (三)估价报告使用期限限制说明

1. 本报告应用的有效期从出具估价报告日起壹年,即从2020年9月20日至2021年9月19日,本估价机构对逾期报告书不承担任何责任。在应用的有效期内,本估价报告一经涂改、复印、换页,将自动失效,本估价机构对其产生的后果不承担任何责任。

2. 估价报告的使用,超过估价报告使用期限的,相关责任由估价报告使用者承担。

## 七、估价结果使用特别提示

(一). 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响;

(二). 在估价结果有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整;

(三). 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估价目的使用估价报告,违反该规定使用估价报告的,本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(四). 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是估价对象处置成交价的保证。





# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市涪陵区人民法院

承办人：

联系人：

地址：重庆市涪陵区太极大道 87 号

## 二、房地产估价机构

估价机构：重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人：王启彬

住 所：重庆市渝中区捍卫路 32 号 7 楼

统一社会信用代码：915001036733755952

经营范围：可在本市范围内独立从事除基准地价、标定地价、上市公司以外的宗地地价评估和地价咨询（凭资质许可从事经营）；房地产估价（二级）（凭资质许可从事经营）；综合评估 B 级：可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务。【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】★★；

资质等级：房地产估价二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-015 号

有效期：2019 年 9 月 12 日-2022 年 9 月 11 日

联系电话：023-63857554

## 三、估价目的

本次估价目的是为重庆市涪陵区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)本次估价的财产范围

本次估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设备和室内装饰装修，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### (二)估价对象建筑物状况

估价对象位于重庆市涪陵区珍溪镇兴达路44号联建房1幢2-4、所在建筑物目前名称为“                    等联建房”，约建成于2014年，钢筋混凝土结构，共12层，外墙面刷墙面漆，公共通道水泥地面，墙面刷白，楼幢设一部升降电梯，一梯6户。

估价对象处在“                    等联建房”第1幢、第2层4号房，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积105.46平方米、套内面积90.03平方米，层高约3米，朝东北，三室两厅一厨二卫，入户防盗门，室内装修为：水泥地面，墙面及顶棚为搓沙，铝合金窗。

采光、通风较好，维护较好，现场查勘时空置，约八成新。

##### (三)估价对象土地状况

估价对象土地使用权类型为出让，土地级别为涪陵区住宅6级（基准地价390元/平方米），共有土地使用权面积5140.82平方米，土地使用权终止日期：2060年1月22日，剩余使用年限为39.39年，宗地四至：东临兴达路，其余三面临空地，土地形状为规则多边形，地势较有一定坡度，地质状况良好，未见明显下沉，土壤无污染，开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整）。

##### (四)估价对象权益状况

权属状况：产权证号：303房地证2014字第20365号，权利人：况星仁，产权清晰。



抵押情况：无。

查封情况：估价对象已被重庆市涪陵区人民法院查封。

租赁占用情况：现场查看时估价对象空置。

用益物权设立情况：无

拖欠税费情况：未取得估价对象拖欠税费资料，本次评估未考虑拖欠税费对评估结果的影响。

#### (五)估价对象的区位条件

##### 1. 位置条件

估价对象位于重庆市涪陵区珍溪镇兴达路 44 号，位置条件一般。

##### 2. 交通条件

估价对象所在区域周边有兴达路、新苑路等城市道路，道路级别较高，道路交通体系较完善，距涪陵城区约 30 公里，区域内有丰都到涪陵及涪陵到珍溪的客运班车，交通条件一般。

##### 3. 基础设施条件

估价对象区域内已实现通路、供水、排水、通电、通讯、通气等，水电讯保证度达 90% 以上，基础设施完备。

##### 4. 公共配套设施

估价对象周边有涪陵十二中学、珍溪小学、移民友谊广场、珍溪镇人民政府、珍溪卫生院、农业银行、农村商业银行等公共配套设施齐全。

##### 5. 环境条件

估价对象地处涪陵珍溪镇，所在区域以住宅为主，区域内有珍林雅苍、裕民小区等住宅小区多为江景房，区域内居住环境较好，无重大污染，自然环境较好，治安环境好，人文环境较好，环境质量综合评价较好。

## 五、价值时点

根据委托书及现场勘查日期，本次估价的价值时点为 2020 年 9 月 10 日。



## 六、价值类型

通过对估价目的和估价对象自身状态的分析，本次估价确定估价结果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

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，遵循房地产估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，所谓依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。



### 3. 价值时点原则

评估价值应为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应在合理范围内。

### 5. 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，估价对象最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应同时满足法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化四个条件。

## 八、估价依据

### (一)法律、法规及政策依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号）；
6. 《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）；
7. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（法办发〔2007〕5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网络司法拍卖若干问题的规定（法释〔2016〕18号）；
10. 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）；



11. 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）；

12. 涪陵区人民政府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（涪陵渝府发【2016】47号）。

#### (二)有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
2. 《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011；
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

#### (三)估价委托人提供的相关资料

1. （2020）渝 0102 执 2961 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》；
2. 估价对象《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》、《房屋建筑面积平面图》、《宗地图》等复印件。

#### (四)房地产估价机构自行搜集、掌握的相关资料

1. 估价对象区位状况；
2. 重庆房地产市场背景资料；
3. 其他相关资料。

## 九、估价方法

### (一)估价方法的适用性分析

房地产估价规范关于估价方法选用规定：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发项目建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### (二)本次采用的估价方法

根据估价人员对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行



调查后，按照本次估价目的和估价对象具体状况，采用比较法，理由如下：

目前估价对象所在区域房地产市场比较完善，有类似房屋的交易案例且较易获得，适宜采用比较法；估价对象为成套住宅，区域内类似房屋的出租案例较多，市场租金易获取，但目前我国房地产市场住宅投资收益主要来源于房屋增值，市场租金较低，租金收益价值不能客观反映房地产实际市场价值，本次评估未采用收益法；估价对象作为城市中心地段的成套住宅用房，成本价值不能准确反映实际市场价值，其市场价值与成本关联性弱，不宜采用成本法；估价对象为建成已投入使用的房地产，以持续使用为前提，不宜采用假设开发法，因此本次评估采用比较法。

### （三）估价方法定义及技术路线

#### （1）定义

选取一定数量的可比案例，将他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）估价技术路线

- ① 搜集与估价对象相似且在同一区域内的交易案例；
- ② 对搜集的案例进行分析，剔除不正常的交易案例，选取最具可比性的三个交易案例；
- ③ 对选取的交易案例成交价格进行标准化处理，建立比较基础；
- ④ 对交易案例的交易情况、市场状况、房地产状况等因素进行比较，并对差异进行量化，进行修正或调整得到比较价值。

## 十、估价结果


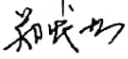
我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，~~已经对资料的认真分析~~，采用比较法测算估价对象于价值时点的价值为15.92万元（大写：人民币壹拾伍万玖仟贰佰元整）。



币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）	15.92
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1510.00
评估值	总价（万元）	15.92
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1510.00

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄建伟	5020130004		2020年9月20日
郑发林	5020040042		2020年9月20日

## 十二、实地查勘期

本次估价的实地勘查日期为2020年9月10日。

## 十三、估价作业期

二〇二〇年九月十日 至 二〇二〇年九月二十日。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人：



二〇二〇年九月二十日

