

重庆市涪陵区广场路2号同景·南门金阶1-21-13  
的1套住宅房地产市场价值评估

渝金汇评估鉴[2022]0011号

# 涉执房地产处置司法评估报告

(司法评估鉴定)

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司  
中国·重庆



扫描全能王 创建

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2022]0011号

估价项目名称：重庆市涪陵区广场路2号同景·南门金阶1-21-13  
的1套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：王宇（注册号：5020090040）

陈怡（注册号：5020020102）

估价报告出具日期：二〇二二年一月十八日



## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的1套住宅用房进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》([2021]渝0102执7356号)，需对张知林与王火枝3236一案中，所涉及的张知林、王火枝共同所有的位于重庆市涪陵区广场路2号同景·南门金阶1-21-13的1套住宅房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象及范围：张知林、王火枝共同所有的位于重庆市涪陵区广场路2号同景·南门金阶1-21-13，建筑面积为60.55平方米的住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权及其出让国有建设用地使用权、室内不可拆卸的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2022年1月7日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：采用比较法测算

6、估价结果：

估价总额：48.14万元（大写：人民币肆拾捌万壹仟肆佰元整），详见

下表：

位置	重庆市涪陵区广场路2号同景·南门金阶 1-21-13
评估单价(元/m <sup>2</sup> )	7950
建筑面积(m <sup>2</sup> )	60.55
评估总价(万元)	48.14

①本次评估结果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。

②若涉执房地产评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费不从财产处置价款中扣除的，处置时应从上述评估结果中扣除财产处置费。

7、特别提示：

(1)报告相关使用人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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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；

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



二〇二二年一月十八日



# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	
涉执房地产处置司法评估技术报告 .....	13
(技术报告由估价机构存档和有关管理部门查阅)	

## 附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、《重庆市涪陵区人民法院委托书》[[2021]渝 0102 执 7356 号]复印件；
- 4、《中华人民共和国不动产权证书》(渝(2018)涪陵区不动产权第 000796649 号)复印件；
- 5、《重庆市涪陵区不动产登记中心登记信息查询结果》复印件；
- 6、估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件。



## 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依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。





## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》(渝(2018)涪陵区不动产权第000796649号)复印件,注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定用于本次房地产市场价值估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境,对房屋安全及环境污染未作特别鉴定,不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场,估价对象有足够的买方和卖方,且进入市场无障碍;同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

5、本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、本次假定估价对象不存在用益物权、租赁权及占有使用情况。

#### (二) 未定事项假设

本次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

截止价值时点,根据《重庆市涪陵区不动产登记中心登记信息查询结果》,记载估价对象已抵押给中国建设银行股份有限公司涪陵分行,但因本次为司法评估完全产权下的房地产价值,因此不考虑抵押对房地产市场价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次的估价对象不存在不相一致事项,故本估价报告不存在不相一致假



设。

### （五）依据不足假设

估价委托人未提供产权证原件，提供了《中华人民共和国不动产权证书》（渝（2018）涪陵区不动产权第000796649号）和《重庆市涪陵区不动产登记中心登记信息查询结果》复印件，本次假设估价委托人提供的有关估价对象的权属资料真实可信，假设产权人拥有合法产权。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任由估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和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。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。







## 涉执房地产处置司法评估结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-022号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

### 三、估价目的

根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》（[2021]渝0102执7356号），需对张知林与王火枝3236一案中，所涉及的张知林、王火枝共同所有的位于重庆市涪陵区广场路2号同景·南门金阶1-21-13的1套住宅房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

张知林、王火枝共同所有的位于重庆市涪陵区广场路2号同景·南门金阶1-21-13，建筑面积为60.55平方米的住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权及其出让国有建设用地使用权、室内不可拆卸的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。





## (二) 区位状况描述:

涪陵区位于重庆市中部，东邻丰都县，南接南川区、武隆区，西连巴南区，北靠长寿区、垫江县。涪陵区居重庆市及三峡库区腹地，扼长江、乌江交汇要冲，历来有川东南门户之称，经济上处于长江经济带、乌江干流开发区、武陵山扶贫开发区的结合部，有承东启西和沿长江、乌江辐射的战略地位。全境东西宽 74.5 公里，南北长 70.8 公里，幅员面积 2942.34 平方公里。

区域位置：估价对象位于重庆市涪陵区广场路 2 号同景·南门金阶 1-21-13，所在物业为“同景·南门金阶”，土地级别为涪陵区住宅 1 级。

交通条件：估价对象临广场路，毗邻重百商场，近临宏声桥公交站，有涪陵 106 路、108 路、126 路、201 路等线路经过并停靠，区域内无交通管制，交通便捷度较好。

外部配套设施：区域内水、电、气、讯等基础配套设施完善，能满足区域内生产、生活的需要；区域内有涪陵六小、苏宁电器、重百商场、金科美邻广场、时代广场、建行涪陵分行、农行、涪陵中心医院、易家坝广场等城市生活公共服务设施，所在区域城市生活公共服务设施齐全。

周围环境：估价对象周边有香江庭院、御锦江都、金科铂金国际、奥园翡翠天辰等住宅小区聚集，区域内自然、人文环境较好，所在物业规模较大，小区景观较好。

## (三) 实物状况描述:

### 1、土地基本状况

土地坐落	重庆市涪陵区广场路 2 号同景·南门金阶 1-21-13
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	未记载
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	6849.83
四至	东临广场路、南、西均临相邻小区、北临人民西路
地势	平坦
土地使用权类型	出让
土地形状	较规则多边形
地形	丘陵
地质土壤	地质优良，无污染



开发程度	红线内六通一平，红线外六通
------	---------------

## 2、建筑物基本状况

估价对象位于重庆市涪陵区广场路2号同景·南门金阶，结构：钢筋混凝土结构；建成年代：约2011年；楼层及功能分布：估价对象所在建筑物总楼层共30层，-1、-2为车库，1-4层为商业，5层及以上为住宅，3部电梯，估价对象位于1单元21-13房，建筑面积60.55平方米，套内建筑面积49.91平方米；层高：约3米；户型为一室一厅一厨一卫，利用现状：自用。

设施设备：通水、电、气、讯、宽带、闭路等。

外观和装饰装修情况如下：

外墙防水涂料，室内装修情况为：入户为防盗门，室内客厅、卧室地面铺木地板，内墙面及顶棚刷乳胶漆，厨房、卫生间地面铺防滑地砖，内墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板，安装塑钢窗

新旧程度：估价对象建成于2011年，已使用11年，房屋维护保养较好，设备设施装修状况较好，成新度约85%。

### (四) 权益状况描述：

房屋用途	成套住宅
土地用途	城镇住宅用地
权利人	张知林、王火枝
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2078年8月20日
土地剩余使用年限(年)	56.58年
共有情况	共同所有
用益物权	无
担保物权	已设定抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司涪陵分行，抵押金额为26万元，2018年6月14日至2038年6月14日止
拖欠税费情况	设定为无
查封等形式限制权利情况	无
租赁权	无
权属清晰情况	清晰，无争议

## 五、价值时点

2022年1月7日，现场查勘之日。





## 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

### 1、独立、客观、公正原则

在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

### 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

### 3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

### 4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。

### 5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。我们认为保持证载用途最为有利，并以此为前提估价。

## 八、估价依据





(一) 政策法规:

- 1、《中华人民共和国民法典》;
- 2、《中华人民共和国资产评估法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 5、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);
- 6、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);
- 7、《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);
- 8、《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);
- 9、中房学关于印发《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础地价的通知》(涪陵府发[2016]47号)。

(二)、技术规范

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- 3、本公司制定的房地产估价操作规范。

(三) 估价委托人提供资料:

- 1、《重庆市涪陵区人民法院委托书》[[2021]渝0102执7356号];
- 2、《中华人民共和国不动产权证书》(渝(2018)涪陵区不动产权第



000796649号)复印件;

3、《重庆市涪陵区不动产登记中心登记信息查询结果》复印件。

(四)估价人员现场查勘、搜集、整理的资料:

- 1、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料;
- 2、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录;
- 3、可比成交实例的市场调查;
- 4、估价对象现状及周边环境照片。

## 九、估价方法

(一)估价方法:根据《房地产估价规范》,房地产估价主要有比较法、收益法、成本法,假设开发法。

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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是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。

对很少发生交易而限制了比较法运用,又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产,特别适用成本法估价。

假设开发法是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现到价值时点后相减,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。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

(二) 选用方法及理由：

1、估价对象为住宅房地产，同一市场供需圈内，同类型的住宅房地产市场交易较活跃，交易案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法进行评估。

2、估价对象为已开发完成的房地产，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

3、估价对象是位于成熟城市区域的住宅用房，同类型的房地产交易租赁较活跃，收益额易于取得；住宅用房作为国民的重要资产，相对其他投资品种，住宅用房主要功能为“住家和资产保值增值”，投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标，故住宅类房地产的租售比一般失真，不能客观的反映市场行情。故本次评估不采用收益法进行评估。

4、成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，估价对象作为住宅房地产，成本法不能很好反映其现实价值，土地成本不易求取，故不选用。

因此，本次评估我们认为比较法是最适宜估价对象的评估方法。

(三) 方法的定义及计算公式

比较法：

比较法的基本原理——替代原理

比较法的定义：比较法是将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式：



比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=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：


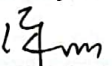
经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 7 日的市场价值为：

估价总额：48.14 万元（大写：人民币肆拾捌万壹仟肆佰元整），详见下表：

位置	重庆市涪陵区广场路 2 号同景·南门金阶 1-21-13
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	7950
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	60.55
评估总价 (万元)	48.14

### 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	签名	签名日期
王宇	5020090040		2022 年 1 月 18 日
陈怡	5020020102		2022 年 1 月 18 日

### 十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为 2022 年 1 月 7 日。

### 十三、估价作业期

本估价作业期为 2021 年 12 月 29 日起至 2022 年 1 月 18 日。

