

房地产司法估价报告

估价报告编号：重中融信评[2021]（S118）号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考而对位于长寿区桃源南路2号1幢8-2的1处住宅房地产进行房地产市场价值估价

估价委托人：重庆市长寿区人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈冬雪 注册号：5020150033

王凤鸣 注册号：3720130129

估价报告出具日期：2021年6月10日

致估价委托人函

重庆市永川区人民法院：

受贵院委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对委托估价的房地产进行了市场价值估价。

1. 估价对象：位于长寿区桃源南路2号1幢8-2的住宅房地产，建筑面积81.68平方米，分摊土地使用权面积9.83平方米（含室内装修及依附于房屋不可移动的附属设施，不含可移动的家具家电等动产）；

2. 权属状况

证号	权利人	座落	结构	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用 权类型	土地 用途	土地使 用权 面积 (m ²)	土地使 用权 终止日期
206房地证2012字第06997号	沈	长寿区桃源南路2号1幢8-2	钢混	第8层	住宅	81.68	69.40	出让	住宅用地	9.83	2057/7/6

3. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考；

4. 估价时点：2021年6月8日；

5. 价值类型：市场价值；

6. 估价方法：比较法和收益法；

经本公司估价人员实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立客观、公正合法的原则，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2021年6月8日的市场价值为：

相关结果	估价方法	
	比较法 (权重 50%)	收益法 (权重 50%)
测算结果	总价 (万元) (保留至佰元位)	50.97
	单价 (元/平方米) (保留至拾元位)	6240
评估价值	总价 (万元) (保留至佰元位)	50.97
	单价 (元/平方米) (保留至拾元位)	6240

评估总价：¥50.97万元（保留至佰元位）；大写（人民币）：伍拾万零玖仟柒佰元整。

（报告使用者在使用本报告之前应对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》）

评估机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋

二〇二一年六月十日

目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12

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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，与估价委托人级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房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作。
- 5、房地产估价师王凤鸣于2021年6月8日进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设：

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 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的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。
- 3、估价对象相关信息均以估价委托人提供的复印件资料为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性和准确性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

二、未定事项假设

委托方提供的相关资料未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，估价对象的建成年代以估价人员调查为准，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

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考，假设不考虑其可能存在的抵押、查封、法定优先受偿款等对价值造成的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

根据《物权法》第149条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。本次估价根据《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函〔2016〕1712号）：“在尚未对住宅建设用地等土地使用权到期后续期作出法律安排前，少数住宅建设用地使用权期间届满的，可按“两不一正常”过渡性办法处理，即：一、不需要提出续期申请；二、不收取费用；三、正常办理交易和登记手续”。根据上述文件，本次估价不考虑估价对象土地续期费用等或有事项对估价对象价值的影响。结合估价人员实地查勘，估价对象建筑物维护状况良好，预计可以使用至建筑物经济寿命年限结束。

六、估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考，不得用于其他用途。
- 2、本估价报告自出具之日起一年内有效（2021年6月10日—2022年6月9日）。但价值

时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

4、本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市长寿区人民法院
报告使用者：委托方及相关当事方

二、房地产估价机构

名称：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司
法定代表人：尹锋
统一社会信用代码：91500103450428813Q
备案等级：一级
批准机关：重庆市国土资源和房屋管理局
证书编号：渝房评备字（2018）第1-007号
住所：重庆市渝中区新华路216号鸥鹏大厦第15层7#

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

四、估价对象

（一）、案情简介

重庆市长寿区人民法院执行“重庆市长寿区人民法院与沈■#3235”一案中，根据《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》，出具《重庆市长寿区人民法院委托书》（编号：（2021）渝0115执1410号），委托我公司对位于长寿区桃源南路2号1幢8-2的1处住宅房地产进行价值评估。本次评估范围为《重庆市长寿区人民法院委托书》及相关权属证明资料上记载的建筑面积81.68平方米的住宅房地产（含室内装修及依附于房屋不可移动的附属设施，不含可移动的家具家电等动产）。

（二）、估价对象基本状况

根据委托方提供的《重庆市长寿区人民法院委托书》（编号：（2021）渝0115执1410号）、《房地产权证》等资料可知，估价对象的基本状况如下：

证号	权利人	座落	结构	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用 权类型	土地 用途	土地 使用 面积 (m ²)	土地 使用 权 终止日期
206房地证2012字第06997号	沈	长寿区桃源南路2号1幢8-2	钢混	第8层	住宅	81.68	69.40	出让	住宅 用地	9.83	2057/7/6

本次估价包含室内装修及依附于房屋不可移动的附属设施、不含可移动的家具家电等动产，不考虑委托房地产存在抵押、担保、查封，以及如果委托房地产出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项。至价值时点，估价对象自用。

(三)、土地基本状况

估价对象所在土地坐落于长寿区桃源南路2号1幢8-2，土地使用权性质为出让，土地用途为住宅用地，分摊土地使用权面积9.83平方米，共有使用权面积2825.3平方米，土地使用权终止日期2057/7/9，宗地四至状况：北邻桃源南路，西邻桃源大道，南邻桃源南一路，东邻市政道路；宗地红线内开发程度为“六通一平”（通上水、下水、电、气、讯、路及场地平整），宗地形状较规则，地势较为平坦，未见明显不良地质状况存在。

(四)、建筑物基本状况

估价对象为位于长寿区桃源南路2号1幢8-2的住宅房地产，属“宝润国际”小区，所在建筑物建成于2009年，房屋结构为钢混结构，共19层，配有2部电梯。估价对象证载楼层位于第8层，实际勘查位于名义层第8层，证载建筑面积为81.68平方米，套内面积为69.4平方米，证载用途和实际用途均为住宅，户型为两室两厅，朝向为西北，空高约2.8米，目前自用。室内装修：地面铺地板，墙面贴墙布，天花刷涂料、吊顶，厨卫地面、墙面贴砖，天花板吊顶，安装木门及塑框窗。所在建筑物水、电、气等基础设施齐备，室内采光通风良好，维护保养良好，建筑物外观成色九成新。

五、价值时点

(一)、本评估项目的价值时点确定为2021年6月8日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

(二)、价值时点是估价结果对应的时间点；

(三)、价值时点是完成估价对象实地查勘之日；

(四)、本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经委托方同意。

六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2021 年 6 月 8 日的市场价值。

市场价值，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。

七、估价原则

1、客观、独立、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。

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。

八、估价依据

（一）法律法规依据及估价技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日通过）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
- 6、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日通过）；
- 7、《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）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 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、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

(二) 行为依据

- 1、《重庆市长寿区人民法院委托书》(编号：(2021)渝0115执1410号)；
- 2、《房地产权证》。

(三)、其他材料

- 1、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场租售案例等数据资料；
- 2、估价人员现场查看和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

(一)、估价方法的选用

估价对象房屋用途为住宅，所在区域近期类似物业的交易案例较多，交易市场较为活跃，故估价对象适宜采用比较法进行估价。

估价对象房屋用途为住宅，周边类似物业出租案例较多，租赁市场较为活跃，客观收益容易确定，故估价对象可采用收益法进行估价；

成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。估价对象是所在建筑物中很小的一部分，无法获取成本法所需的整幢建筑物资料，故本次估价对象不采用该方法；

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象属已建成并正常使用的房地产，故不宜采用此方法。

综上，估价对象采用比较法和收益法进行估价。

(二)、估价方法概述

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，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(三)、估价测算简要说明

(1) 比较法测算简要内容：①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进

行交易情况修正；⑤进行市场状况、房地产状况修正；⑥计算比较价值。

(2) 收益法测算简要内容：①选用收益法收益模式；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。


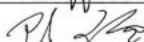
十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2021年6月8日的市场价值为：

相关结果		估价方法	比较法（权重50%）	收益法（权重50%）
测算结果	总价（万元）（保留至佰元位）		50.89	50.89
	单价（元/平方米）（保留至拾元位）		6230	6230
评估价值	总价（万元）（保留至佰元位）		50.97	50.97
	单价（元/平方米）（保留至拾元位）		6240	6240

评估总价：¥50.97万元（保留至佰元位）；大写（人民币）：伍拾万零玖仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王凤鸣	3720130129		二〇二一年六月十日
陈冬雪	5020150033		二〇二一年六月十日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2021年6月8日，并于当日结束。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自2021年6月1日（接到委托书之日）起至2021年6月10日（报告出具之日）止。

重庆市中融信房地产资产评估有限责任公司

二〇二一年六月一日

附件

- 1、估价对象现状照片；
- 2、估价对象区域位置图；
- 3、可比案例照片及位置图；
- 4、评估委托书复印件；
- 5、相关产权证明文件等资料复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构和估价师资质证书复印件。

估价对象现状照片

注册房地产估价师王凤鸣于2021年6月8日进行了现场查勘



估价对象区域位置示意图



可比案例照片及位置图



重庆市长寿区人民法院 委托书

(2021)渝0115执1410号

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司：

我院在执行重庆市长寿区人民法院与沈： 3235 一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

位置：重庆市长寿区桃源南路2号1幢8-2206房地证2012字第06997号。



重庆市长寿区人民法院

司法评估移交登记表

(2021)渝长法委评字第 号

案 号	(2021)渝0115执1410号		案 由	贪污、受贿罪纠纷	
承办部门	执行局	承办人	屈刚	联系电话	023-40249431 13164403665
当事人及 联系人 联系电话	被执行人沈				
案情介绍	被执行人沈因涉嫌犯贪污罪、受贿罪，重庆市长寿区人民检察院以渝长检二部刑诉(2020)Z461号起诉书指控被告人沈犯贪污罪、受贿罪，向本院提起公诉。现本院作出的(2020)渝0115刑初451号刑事判决书已发生法律效力，因沈未按上述法律文书履行罚金、退缴违法所得，本院决定对被执行人沈、所有的位于重庆市长寿区桃源南路2号1幢8-2房产(产权证号：206房地证2012字第06997号)进行司法评估以履行生效法律文书确定的义务。				
评估目的 及范围	按现状对被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务，本院决定对被执行人沈、所有的位于重庆市长寿区桃源南路2号1幢8-2房产(产权证号：206房地证2012字第06997号)进行司法评估。				
评 估 基准日	实际勘查日		评 估 工作时限	30日	
标的物 权属状况	沈所有		标的物 实物状况	标的物实物状况以现场勘验为准	
标的物 权利瑕疵	查封		优先权人 情 况	无	
提供材料	房屋产权登记情况				
承办人 意 见	启动司法评估		合议庭 意 见	启动司法评估	
廉政监督员					
部门分管领 导审批意见					
部门领导审 批意见					

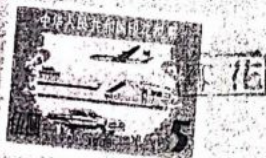
移交人：付姜程

收件人：

送收表日期：

206 房地证 2012 字第 06997 号

根据《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》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定,为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益,对权利人申请登记,经审查符合条件的,颁发此证。



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 2314081499

权利人	[REDACTED]		
证件类型	居民身份证: 510221196501[REDACTED] 居民身份证: 5002211987071[REDACTED]		
坐落	长安区桃源南路2号1幢8-2		
房地籍号	A-21-329-1		
土地用途	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	9.83	楼层	第8层
共有使用权面积	2825.3	房屋建筑面积	81.68
土地使用权终止日期	2057-7-6	套内建筑面积	69.4
共有或共用部位及设施	其中分摊面积占12.28平方米 分摊部位: 1/2外墙, 电井, 电梯, 机房, 管道, 门斗, 前室, 入口大厅, 水井, 梯间		

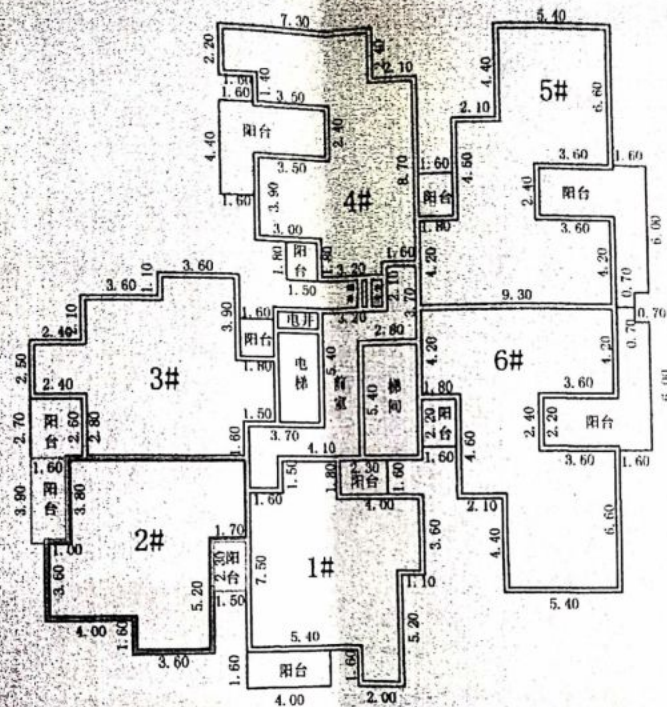
业务编号: 305021 房屋代码: 43703

房屋权属登记
专用章
区房屋管理局
201211011804

记 事

业务编号: 305021

共有权人	证件号码	共有份额
沈[REDACTED]	510221196501[REDACTED]	共同共有
[REDACTED]	5002211987071[REDACTED]	共同共有



第1幢第3-19层平面图

单元	2#	结构	钢混	建筑面积	81.68m ²	套内面积	69.40m ²	分摊面积	12.28m ²
制图		制图	李小涛	测量单位	长寿区房产测量所	2009年3月26日			

宗地图

比例: 1:500

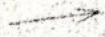
宗地编号: 7-001

权利人: 深圳市宝安区沙井镇沙井街道办事处

宗地面积: 8309.40 507.50

土地用途: 工业

宗地号



北



深圳市宝安区沙井镇沙井街道办事处
宗地编号: 7-001
宗地面积: 8309.40 507.50
宗地用途: 工业

宗地号
宗地面积
宗地用途

宗地号
宗地面积
宗地用途