

房地产司法估价报告

估价报告编号：渝瑞达房评字〔2020〕第180号

估价项目名称：位于铜梁县东城街道办事处中南路455号1幢11-11和铜梁县少云镇东市街1幢3-1共计两处的住宅房地产价值评估项目

估价委托人：重庆市江北区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：周 [] (房地产估价师) 502016 []

骆 [] (房地产估价师) 502011 []

估价报告出具日期：二〇二〇年九月八日

致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院的委托，我公司对于唐[]、龙[]名下的位于铜梁县东城街道办事处中南路 455 号 1 幢 11-11 (建筑面积为 108.53 平方米，套内面积为 90.12 平方米，及其国有土地使用权面积，建成时间约为 2008 年，土地性质：出让)和唐[]、刘[]名下的位于铜梁县少云镇东市街 1 幢 3-1(建筑面积为 111.94 平方米，套内面积 99.82 平方米，及其国有土地使用权面积，建成时间约为 2000 年，土地性质：出让)的共计两处的住宅房地产(土地使用权、房屋所有权及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务及等其他财产或者权益)进行了估价。

估价目的是为重庆市江北区人民法院受理中国民生银行股份有限公司重庆分行申请执行被执行人刘[]、唐[]、龙[]、唐[]、重庆[]机械制造有限公司(曾用名：铜梁县伦达机械制造有限公司)借款合同纠纷一案中所涉及的住宅用房提供公开市场价值参考，价值类型为市场价值，价值时点为 2020 年 9 月 3 日。

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，采用比较法，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点 2020 年 9 月 3 日，估价对象的价值如下：

房地产价值评估结果明细表

币种：人民币

估价方法		比较法
相关结果		
估价对象 1 测算价值	单价 (元/㎡)	6000 (元/平方米)
估价对象 1 评估结果	总价 (万元)	65.12 (万元)
估价对象 2 测算价值	单价 (元/㎡)	2500 (元/平方米)
估价对象 2 评估结果	总价 (万元)	27.99 (万元)

房地产总值：93.11 万元，大写：人民币玖拾叁万壹仟壹佰元整。

特别提示：以上内容摘自估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致



重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

谢渝

二〇二〇年九月八日

目 录

第一部分 注册房地产估价师声明.....	1
第二部分 估价的假设和限制条件.....	2
一、估价的假设前提.....	2
二、本报告使用限制条件.....	3
第三部分 房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
第四部分 附 件.....	9

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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。

三、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益，与估价委托人和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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写本估价报告。

第二部分 估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限制条件，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

一、估价的假设前提

(一) 估价的一般假设

- 1、估价对象能自由在市场上出售。
- 2、撰写估价报告时，是以价值时点公开房地产市场前提下公开市场价值为标准，没有考虑市场变化风险和短期强制处分等因素对估价价值的影响。
- 3、本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态，如果遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏，则会对估价价值造成影响，那么本估价报告结果也随之作废，并应对估价对象进行重估。
- 4、任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、本次估价所需资料是估价人员根据估价委托人提供的资料为准；我们无理由怀疑所出具档案资料的合理性、真实性、准确性及完整性，本次假设提供的资料合理、真实、准确、完整。
- 6、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。同时由于估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文及地质状况进行研究，我们假设其水文和地质状况为该地区的状况，并假设其不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

(二) 未定事项假设

估价人员未发现估价对象存在未定事项。

(三) 背离事实假设

估价对象在价值时点均已抵押，本次估价未考虑抵押对估价结果的影响，估价对象在价值时点均已查封，本次估价未考虑查封对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

估价人员未发现估价对象存在不相一致。

(五) 依据不足假设

估价人员未发现估价对象存在依据不足事项。

二、本报告使用限制条件

(一) 本估价报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(二) 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期自估价报告完成之日起为壹年。对逾期使用本报告书，本公司不承担责任。

(三) 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作其它任何用途，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

(四) 未经本公司签章，并由房地产估价师签字，本报告书的复印件一律无效，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

三、特殊事项说明

(一) 本次评估价值包含室内装饰装修部分，不含室内可移动的家具家电的价值。

(二) 本次评估包含的装修价值为估价人员按价值时点估价对象现状价值，若价值时点后装修状态发生变化，我公司不承担任何责任。

(三) 本次评估委托方提供《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》(2020)渝0105执恢756号的地址为重庆市铜梁区东城街道办事处中南路455号1幢11-11号及重庆市铜梁区少云镇东市街1幢3-1号，《房地产权证》记载地址为铜梁县东城街道办事处中南路455号1幢11-11号及铜梁县少云镇东市街1幢3-1号。两者实际为同一地址，本次评估报告按《房地产权证》记载地址为准。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市江北区人民法院

联系人：张法官

联系电话：6789

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：谢渝

地址：重庆市渝中区和平路7号6-19号、6-20号

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）1-003号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日

统一社会信用代码：91500103747

联系电话：(023)63835625

传真号码：(023)63835626

邮政编码：400010

三、估价目的

为重庆市江北区人民法院受理中国民生银行股份有限公司重庆分行申请执行被执行人刘、唐、龙、唐、重庆市机械制造有限公司（曾用名：铜梁县制造有限公司）借款合同纠纷一案中所涉及的住宅用房提供公开市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价范围及基本状况

估价对象为铜梁县东城街道办事处中南路455号1幢11-11和铜梁县少云镇东市街1幢3-1共计两处房地产，包含土地使用权、房屋所有权及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债

权债务等其他财产或者权益。

（二）土地状况

估价对象 1：土地使用权位于铜梁县东城街道办事处中南路 455 号 1 幢 11-11，所在小区为“龙城壹号”。土地所有权人为国家，证载土地使用权权利人为唐[]、龙[]，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为出让，所在地块地势较平坦；共有使用权面积为 22046.2 平方米，土地使用权面积为 15.15 平方米，土地使用权终止日期为 2058 年 10 月 09 日，土地剩余使用年限为 38.1 年，宗地内“六通（通上水、通下水、电、气、讯、路）一平（场地平整）”，宗地外“六通（通上水、通下水、电、气、路、讯）”，无不良地质构造。

估价对象 2：土地使用权位于铜梁县少云镇东市街 1 幢 3-1，所在楼幢为普通住宅楼。土地所有权人为国家，证载土地使用权权利人为唐[]、刘[]，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为国有（出让），所在地块地势较平坦；土地使用权面积为 21.76 平方米，其中共有分摊面积 21.76 平方米，土地使用权终止日期为 2050 年 5 月 17 日，土地剩余使用年限为 29.7 年，宗地内“六通（通上水、通下水、电、气、讯、路）一平（场地平整）”，宗地外“六通（通上水、通下水、电、气、路、讯）”，无不良地质构造。

（三）建筑物实物状况

估价对象 1 位于铜梁县东城街道办事处中南路 455 号 1 幢 11-11 房地产，所在小区为“龙城壹号”。估价对象所在建筑物总楼层共 29 层，总高约 84 米，本次估价对象房屋用途为住宅，证载楼层为第 11、12 层，层高约 6 米，户型为跃层四室二厅一厨二卫一阳台，房屋朝东南，房屋结构为钢混结构，建筑面积为 108.53 平方米，套内面积为 90.12 平方米。建成年代约为 2008 年。至价值时点装修情况：外墙为涂料，入户防盗门，客厅地面地砖，内墙贴墙纸，天棚吊顶，卧室地面木地板，内墙贴墙纸，天棚刷白；厨卫地面地砖、墙面墙砖、天棚吊顶。估价对象室内通水、电、气等生活配套设施，室外配有电梯、监控系统、消防系统等。房屋维修保养较好，成新率较好。现房屋做为住宅使用。

估价对象 2 位于铜梁县少云镇东市街 1 幢 3-1 房地产，所在楼幢为普通住宅楼。估价对象所在建筑物总楼层共 5 层，总高约 15 米，本次估价对象房屋用途为成套住宅，证载楼层为第 3 层，层高约 3 米，户型为平层三室二厅一厨二卫，房屋朝北，房屋结构为混合结构，建筑面积为 111.94 平方米，套内面积 99.82 平方米。建成年代

约为 2000 年。至价值时点装修情况：外墙为正面贴砖，其余为裸砖。入户防盗门，客厅地面地砖，内墙刷白，天棚吊顶，卧室地面地砖，内墙刷白，天棚刷白；厨厕地面地砖、墙面墙砖、天棚吊顶。估价对象室内通水、电、气等生活配套设施。房屋维修保养一般，成新率一般。现房屋做为住宅使用。

（四）权益状况

1、根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象 1 证载所有人为唐■、龙■；土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为出让；估价对象 2 证载所有人为唐■、刘■；土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让。

2、他项权利：根据估价委托人介绍，截止价值时点，估价对象均已抵押给中国民生银行股份有限公司重庆分行。估价对象均已查封。

（五）区域状况

估价对象 1：

位置：估价对象位于铜梁县东城街道办事处中南路 455 号 1 幢 11-11。估价对象临道路，估价对象朝东南，本次估价对象位于第 11、12 层。

交通：估价对象位于铜梁县东城街道办事处中南路 455 号 1 幢 11-11，紧临公交车站（龙城壹号站），有 101 路、601 路公交车经过，交通便捷度一般。

环境：估价对象所在区域无重大污染源，主要污染为轻微噪音污染，自然环境较好；所在区域周边有怡丰花苑、龙协花园、龙兴花园、龙都名苑等物业，人文环境较好；估价对象所在区域有一定的绿化，绿化较好，景观较好。

公共配套及基础设施状况：估价对象位于铜梁县东城街道办事处中南路 455 号 1 幢 11-11，附近有龙城壹号幼儿园、龙都小学、龙城超市（龙沁园西）、铜梁区第二人民医院、中国建设银行（铜梁中兴路分理处）等，公共服务及生活配套设施完善。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度高，并拥有完善的给排水系统，能够保障办公、生活及生产经营需要。周边道路、给排水（给水、雨水、污水）、电力、燃气、电信、有线电视等基础设施完善。

估价对象 2：

位置：估价对象位于铜梁县少云镇东市街 1 幢 3-1。估价对象临道路，估价对象朝东北，本次估价对象位于第 3 层。

交通：估价对象位于铜梁县少云镇东市街 1 幢 3-1，距公交车站（少云站）约 200 米，有 303 路公交车经过，交通便捷度一般。

环境：估价对象所在区域无重大污染源，主要污染为轻微噪音污染，自然环境较好；所在区域周边多为自建住宅楼，人文环境一般；估价对象所在区域有一定的绿化，绿化较好，景观较好。

公共配套及基础设施状况：估价对象位于铜梁县少云镇东市街1幢3-1，附近有汇每家超市、关溅中学、关溅小学、重庆农村商业银行ATM(少云分理处)等，公共服务及生活配套设施较完善。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度高，并拥有完善的给排水系统，能够保障办公、生活及生产经营需要。周边道路、给排水(给水、雨水、污水)、电力、燃气、电信、有线电视等基础设施完善。

五、价值时点

本次估价现场勘查日期为二〇二〇年九月三日，故本次估价价值时点为二〇二〇年九月三日。

六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价的类型价值为市场价值。

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

房地产估价应遵循基本工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外界干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

(二) 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处置为前提估价。

(三) 最高最佳使用原则

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提估价。

(四) 价值时点原则

要求估价结果应是以估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 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。

八、估价依据

- (一) 《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);
- (二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (三) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (四) 《中华人民共和国物权法》;
- (五) 《司法鉴定程序通则》(司法部令 132 号);
- (六) 《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;
- (七) 《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273 号;
- (八) 《关于推进司法鉴定工作的若干意见》[渝司发(2015)175];
- (九) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- (十) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (十一) 《关于加快不动产司法评估的指导意见》渝地房评经协发(2018)4 号;
- (十二) 《重庆市江北区人民法院委托书》[(2020)渝 0105 执恢 756 号];
- (十三) 《房地产权证》复印件(证号:209 房地证 2011 字第 02931 号、房地产权证 209 字第 045665 号);
- (十四) 估价委托人提供的其他资料及本公司人员现场勘测、调查所得的资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的名称:

本次估价选用比较法作为本次的估价方法。

(二) 估价方法的定义

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。

(三) 估价思路:

本次估价价值类型是估价对象在价值时点的公开市场价值,未考虑估价对象

是否存在的他项权利事项，即根据测算出的结果进行分析，综合得出估价对象评估单价。

十、估价结果

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点 2020 年 9 月 3 日，估价对象的价值如下：

房地产价值评估结果明细表

币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法
估价对象 1 测算价值	单价 (元/m ²)	6000 (元/平方米)
估价对象 1 评估结果	总价 (万元)	65.12 (万元)
估价对象 2 测算价值	单价 (元/m ²)	2500 (元/平方米)
估价对象 2 评估结果	总价 (万元)	27.99 (万元)

房地产总值：93.11 万元，大写：人民币玖拾叁万壹仟壹佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周小	5020	周	2020.9.8
骆	50201	骆	2020.9.8

十二、实地查勘期

二〇二〇年九月三日

十三、估价作业期

二〇二〇年七月十七日至二〇二〇年九月八日

第四部分 附件

- 1、《重庆市江北区人民法院委托书》〔（2020）渝 0105 执恢 756 号〕；
- 2、估价对象实地查勘情况及相关照片；
- 3、估价对象位置图；
- 4、《房地产权证》复印件（证号：209 房地证 2011 字第 02931 号、房地产权证 209 字第 045665 号）；
- 5、相关专业帮助情况：（除参与本次估价的估价人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助）；
- 6、房地产估价机构《营业执照》及《房地产估价机构备案证书》（复印件）；
- 7、注册房地产估价师《注册证书》（复印件）。

估价对象1 现状照片



估价对象外观照片



估价对象入户照片



估价对象现状照片



估价对象现状照片



估价对象现状照片



估价对象现状照片



估价对象周边照片



估价对象周边照片

实地查勘人员：周小英（注册房地产评估师）

实地查勘期：2020年9月3日

估价对象 2 现状照片



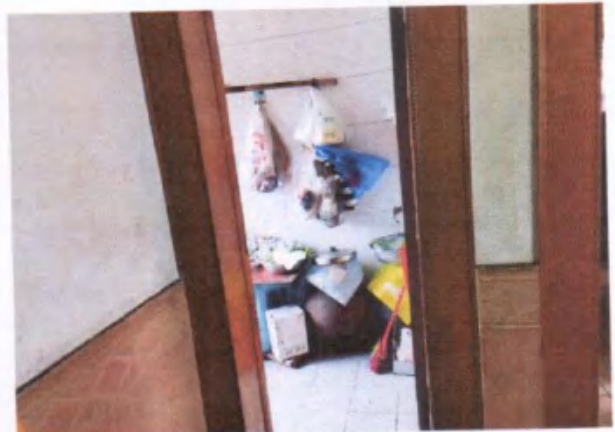
估价对象入户照片



估价对象现状照片



估价对象现状照片



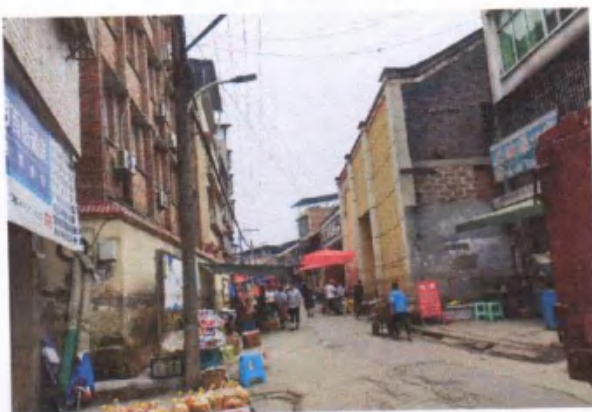
估价对象现状照片



估价对象现状照片



估价对象现状照片



估价对象周边照片

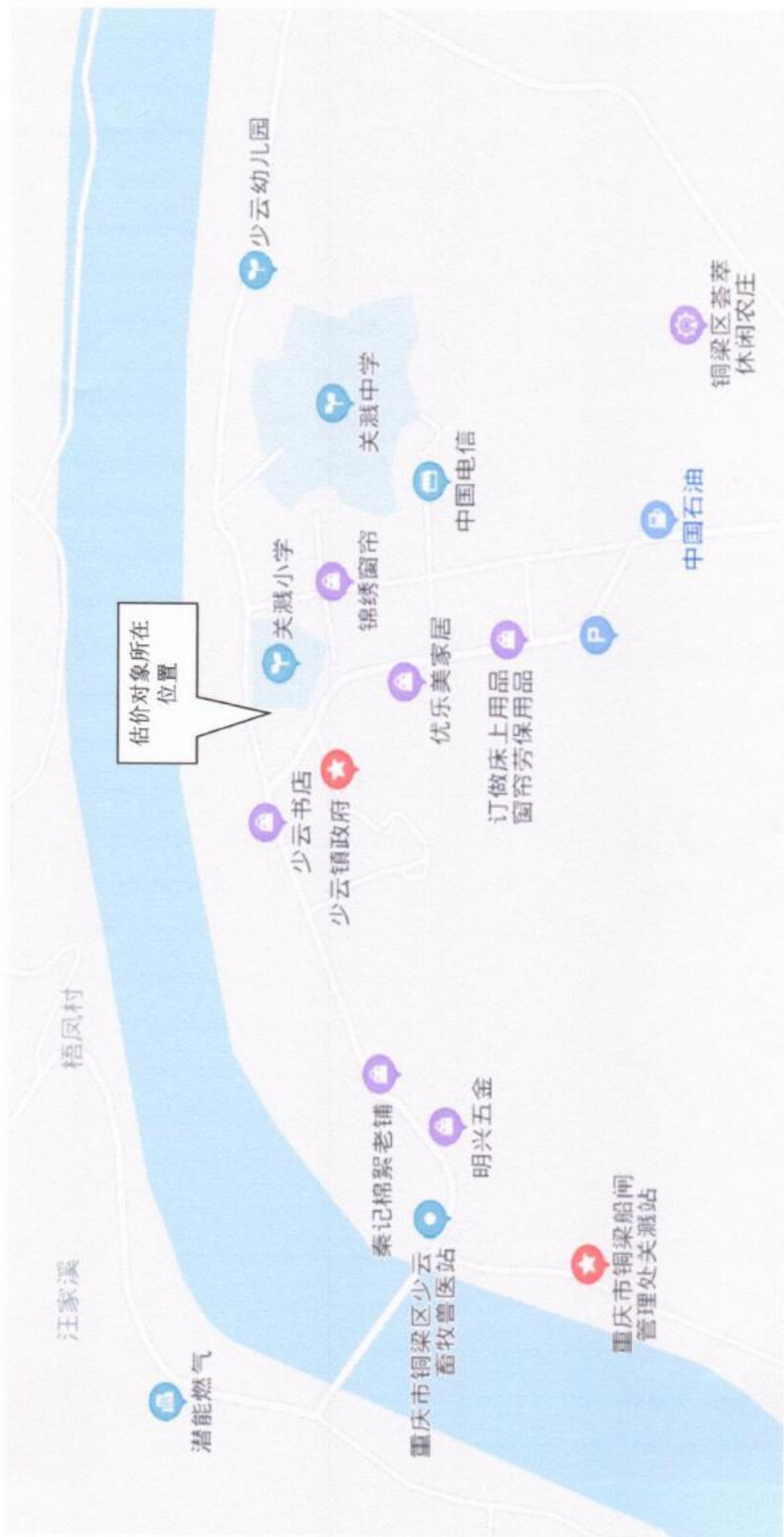


估价对象周边照片

实地查勘人员：周小英（注册房地产评估师）

实地查勘期：2020年9月3日

估价对象 2 位置示意图



本册由...
...
...



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 232202784

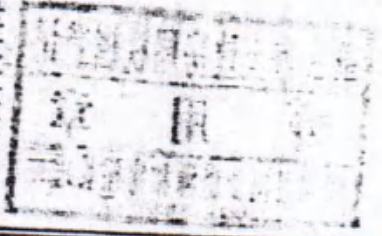
120

100

209 房地证 2011 字第 02931 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



权利人	唐、龙		
证件名称及号码	身份证51022, 身份证51022		
坐落	铜梁县东城街道办事处中南路455号1幢11-11		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	壹拾伍点壹伍平方米	楼层	第11、12
共有使用权面积	贰万贰仟零肆拾陆点贰平方米	房屋建筑面积	壹佰零捌点伍叁平方米
土地使用权终止日期	2058-10-09	套内建筑面积	玖拾点壹贰平方米
房屋共有或共用部位及设施	梯间共用		

收件编号: 2010028812

填证单位:

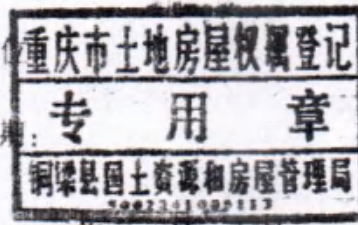
填证单位

登记日期:

登记日期:

年 月 日

二〇二〇年三月十日



房地产权证 209 字第 045855 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国
城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》
为保障房地产权利人的合法权益，对权利人申请登记
的本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

发证机关



昆明市人民政府
房地产权证

房地产权利人		唐 知					
房地产业落		铜梁县少云镇东市街					
共有情况							
土 地							
地 号				图 号			
用 途	住宅用地			土地等级			
权属性质及 使用权类型	国有(出让)			起止日期	2000/05/18- 2050/05/17		
使用面积	贰拾壹点柒陆平方米						
其中:共用分摊面积	贰拾壹点柒陆平方米						
房 屋							
地 号				产别	私有房产		
	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	实际用途
	1	1	混合	5	第3	壹佰壹拾壹点玖肆	住宅
房屋状况	以下空白						

铜梁县房产局

记

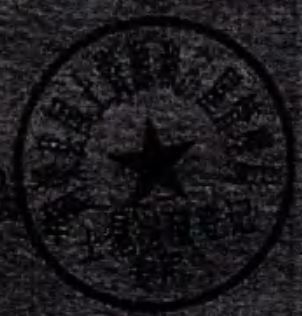
总面积 2.12 平方米

房屋

1

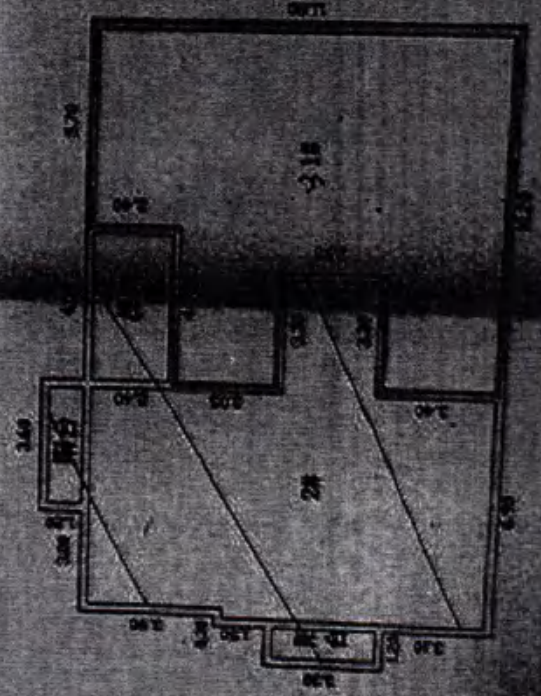


2000



2000

少云镇东市街（刘礼和）第3-5层平面图



附

