

房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2020）第 032 号

估价项目名称：重庆市合川区人民法院因执行案件涉及位于合川区合阳办
名人街 58 号 7 幢 1 单元底-4 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆华川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：任本静（注册号：5020040018）

王 荔（注册号：5020140019）

估价报告出具日期：2020 年 1 月 17 日

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院委托，本着独立、客观、公正的工作原则，对产权属于刘素兰位于合川区合阳办名人街58号7幢1单元底-4号的住宅用房市场价值评估，建筑面积150.53平方米。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》((2019)渝0117执恢710号)，本次估价目的是因“重庆农村商业银行股份有限公司合川分行申请执行刘()、李()一案”需对涉案标的进行司法评估，为重庆市合川区人民法执院提供市场价值参考。

二、估价对象：估价对象为权属于刘素兰位于合川区合阳办名人街58号7幢1单元底-4号的住宅用房，建筑面积为150.53平方米。

三、价值时点：2020年1月13日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果

评估建筑面积：150.53平方米

评估单价：3530元/平方米 (含室内装修价值)

评估总价：53.14万元

人民币大写：伍拾叁万壹仟肆佰元整

七、特别提示

1. 至价值时点，估价对象已抵押给重庆农村商业银行股份有限公司合

川支行,高额抵押担保最高债权金额43万元,本次估价目的是为重庆市合川区人民法院执行案件提供市场价值参考,故本次估价结果不考虑已抵押情况对估价结果的影响。

2.截至价值时点,估价对象已由重庆市合川区人民法院查封,本次估价目的是为为人民法院提供市场价值参考,故本次估价结果不考虑已查封情况对估价结果的影响。

以上内容摘自房地产估价报告正文,欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论,应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人:



重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二〇年一月十七日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

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. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人与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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 已于2020年1月13日对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件：

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人提供了估价对象的房地产权属证书，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或价值的重大因素给予了关注，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的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3. 对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

4. 鉴于注册房地产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地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到委估房地产存在有害物质，我们假设委估房地产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

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 至价值时点, 估价对象已抵押给重庆农村商业银行股份有限公司合川支行, 抵押金额为 43 万元整, 本次估价目的是为重庆市合川区人民法院执行案件提供市场价值参考, 故本次估价结果不考虑已抵押情况对估价结果的影响。

2. 截至价值时点, 估价对象已由重庆市合川区人民法院查封, 本次估价目的是为为人民法院提供市场价值参考, 故本次估价结果不考虑已查封情况对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 估价报告用途限制

本次估价仅为估价委托人提供市场价值参考, 不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

(二) 估价报告使用人的限制

1. 本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意, 不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供, 报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

(三) 估价报告使用期限的限制

1. 本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2020年1月17日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告,相关责任由报告使用者负责。

2. 估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化,该估价对象必须重新估价。

(四) 其他需要说明的事项

1. 本估价结果为包括分摊出让土地使用权的房地产价格。

2. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

3. 房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性,房地产将可能遇到各类风险,价值时点后可能导致房地产市场价值变化的因素如下:

①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化,而造成房地产的价格变动较大。

②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。

③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。

④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响,将造成房地产严重坏损及灭失,使其价值急剧跌落甚至消失。

⑤房地产进行短期强制处分时,可能处置价格远低于正常市场价值。

估价结果报告

一、估价委托人及房地产权利人

1. 估价委托人：重庆市合川区人民法院

承办法官：李必建

联系电话：023-64291370

2. 房地产权利人

名称：刘

二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地 址：重庆市渝北区星光大道98号土星商务中心B3栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字(2018)第1-008号

法定代表人：邢 洁

联系电话：(023) 63639742 63853786 63853796

备案等级：一级

有效期：2018年9月14日至2021年9月13日

三、估价目的

根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》((2019)渝0117执恢710号)，本次估价目的是因执行“重庆农村商业银行股份有限公司合川分行申请执行刘、李一案”需要，对产权属于刘位于合川区合阳办名人街58号7幢1单元底-4号的住宅用房市场价值进行评估，为

重庆市合川区人民法院提供市场价值参考。

四、估价对象

(一) 房地产实物状况

1. 估价对象范围

估价对象为刘某某位于合川区合阳办名人街58号7幢1单元底-4号的住宅一套，建筑面积为150.53平方米，共有宗地面积为1530平方米，分摊土地使用权面积为24.94平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值（包含房屋装修、房屋所有权、分摊住宅用地使用权），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 建筑物实物状况

经对估价对象进行实地查勘，在价值时点，其建筑物的实物状况如下：

估价对象为成套住宅，位于合川区合阳办名人街58号7幢1单元底-4号，建筑面积150.53平方米。估价对象所在物业名称为名人丽都，建筑物约建成于2003年，房屋结构为混合结构，建筑物共8层。南面：估价对象位于底层，略低于小区道路约1米；北面：室内阳台开了一扇门，估价对象平小区道路，室内层高约3米，每层四户。估价对象户型为3室2厅1厨房2卫生间，室内入户为防盗门，铝合金窗，室内地面贴砖，内墙、顶棚刷白，部分墙面已经损坏，外墙贴墙砖。目前房屋产权人自用。

估价对象所在建筑物约65成新，维护保养状况一般，外墙承重结构未出现不均匀沉降，外墙颜色略显旧、其他房屋结构构件基本完好，入户门无损坏变形。估价对象房屋状况一般。

(2) 土地实物状况

估价对象位于合川区合阳办名人街58号7幢1单元底-4号，土地用途

房地产估价结果报告

一、委托人：

名称：重庆市合川区人民法院

承办人：李必建

联系电话：64291370

二、房地产估价机构：

名称：重庆国信资产评估有限公司

法定代表人：李文

注册地址：九龙坡区科园二路137号申基会展国际A幢27-1-4

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2018）2-010号

有效期限：2021年6月14日

发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

统一社会信用代码：91500107768895091P

联系人：黄兴芹

联系电话：（023）86109765 传真：（023）86109758

三、估价目的：

此次估价为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象及其范围：

（一）估价对象范围

本次估价对象为刘[]所有的位于铜梁县巴川镇中南路55号3-2-1住宅用途的房地产。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

封情况对估价结果的影响。

(三) 估价对象周边环境状况

估价对象位于合川区合阳办名人街58号7幢1单元底-4号,周边为成熟住宅片区,环境一般、居住方便度较好。距绿港财富广场约0.3公里,距临江商业城约1公里。商业繁华度一般。距公交车站名人丽都站约150米,有528、939等公交线路停靠,交通便捷度较好。区域内人车流量较好。估价对象所在区域水、电、通讯、燃气、宽带等管网均已接通,能够满足正常生活需要。周边分布合川中学、合川区阳光幼儿园、合川凉亭小学、合州医院、人民公园等,各项公共设施能够满足住宅用途的需要。

五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日2020年1月13号,本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则。

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格。

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格。

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格。

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格偏差在合理范围内。

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状况下的价格。最高最佳利用是指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、法规和政策依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令 2016 年第 46 号；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》2019 年 8 月 26 日修正；

3. 《中华人民共和国土地管理法》2019 年 8 月 26 日修正；

4. 《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令 2007 年第 62 号；

5. 《城市房地产转让管理规定》（2001 年建设部第 96 号令）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；

7. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财政部 [1995] 6 号）；

8. 《司法鉴定程序通则》（2016 年司法部令第 132 号）；

9. 最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》（法释[2016]5 号）；

10. 《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）；

11. 《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》2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行；

12. 《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）；

13. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发（2007）5号）；

14. 《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）

15. 《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）；

16. 《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）；

17. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

（二）技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）（中华人民共和国住房和城乡建设部）；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布）；

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）（中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布）；

（三）行为依据

1. 《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（（2019）渝0117执恢710号）

（四）产权依据

1. 《房地产权证》（204房地证2010字第10092号）复印件；

2. 《抵押合同》复印件;
3. 其它相关资料。

(五) 其他依据

1. 估价人员现场查勘获得的资料;
2. 估价人员搜集的近期房地产交易实例资料;
3. 估价人员通过调查获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象位于重庆市主城区，用途为住宅，周边有类似房地产转让可比实例，故可选用比较法进行估价。

比较法原理：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。计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×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

我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，经过测算，确定估价对象在估价时点 2020 年 1 月 13 日的估价结果如下：

评估建筑面积: 150.53 平方米
 评估单价: 3530 元/平方米(含室内装修价值)
 评估总价: 53.14 万元
 人民币大写: 伍拾叁万壹仟肆佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任本静	5020040018		2020年1月17日
王荔	5020140019		2020年1月17日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2020 年 1 月 13 日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2020 年 1 月 13 日至 2020 年 1 月 17 日。

十四、估价报告使用期限

根据《房地产估价规范》的有关规定,本报告使用期限自出具之日起壹年内有效,即自 2020 年 1 月 17 日起至 2021 年 1 月 16 日止。

房地产估价机构法定代表人:

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二〇年一月十七日



204 房地证 2010 字第 10092 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	刘		
证件名称及号码	身份证:51292819		
坐落	合川区合阳办名人街58号7幢1单元底-4号		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	m ²	楼层	第一
共有使用权面积	共有:1530m ² 分摊:24.94m ²	房屋建筑面积	150.53m ²
土地使用权终止日期	2051年	套内建筑面积	m ²
房屋共有或共用部位及设施			

收件编号:2010011064

填证单位:

填证单位

登记日期:

登记日期:

年 月 日



20

记 事

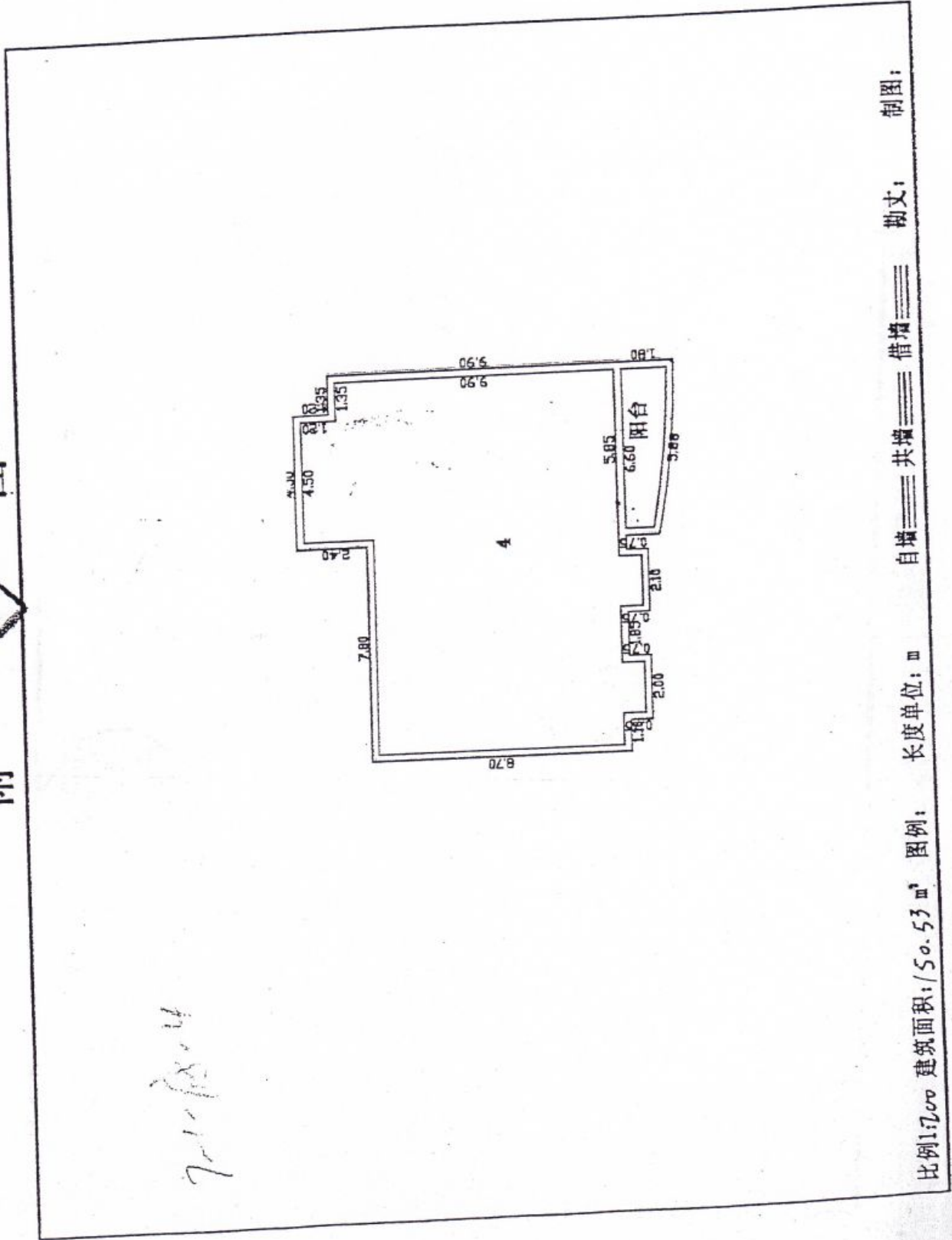
该房地产已抵押给重庆农村商业银行股份有限公司合川支行,最高额抵押担保的最高债权金额为430000元,债务履行期限从2014年06月04日至2017年06月03日止,于2014年06月05日办理抵押登记,业务编号为201406050160027。



附

图

7-1-18.4

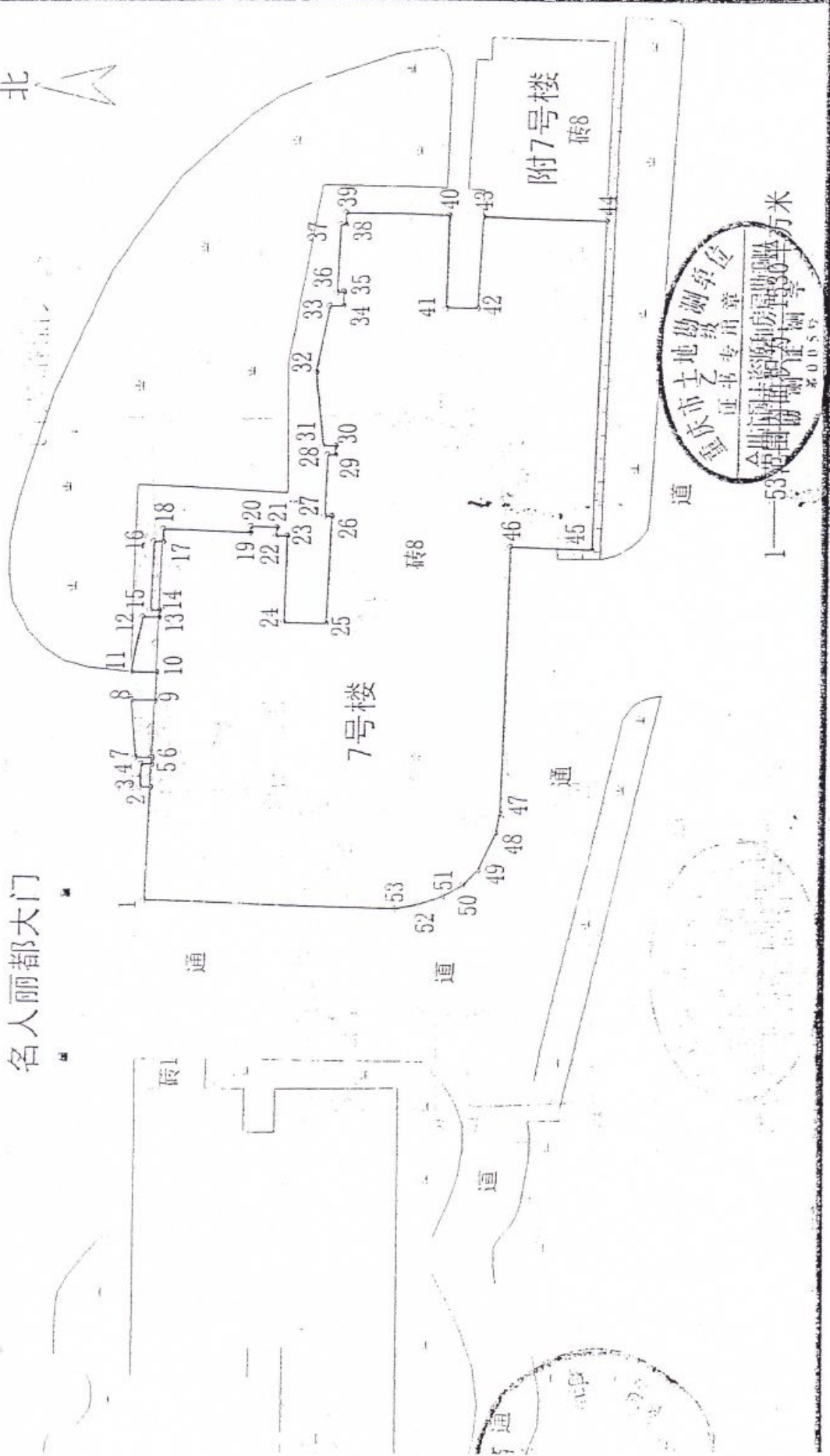


比例 1:200 建筑面积: 50.53 m² 图例: 长度单位: m 自墙 共墙 借墙 制文: 制图:

重庆市土地使用证附图

名人丽都大门

北



1:500

2. 勘测 24.93/m

估价对象现状照片



估价对象入户门



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状

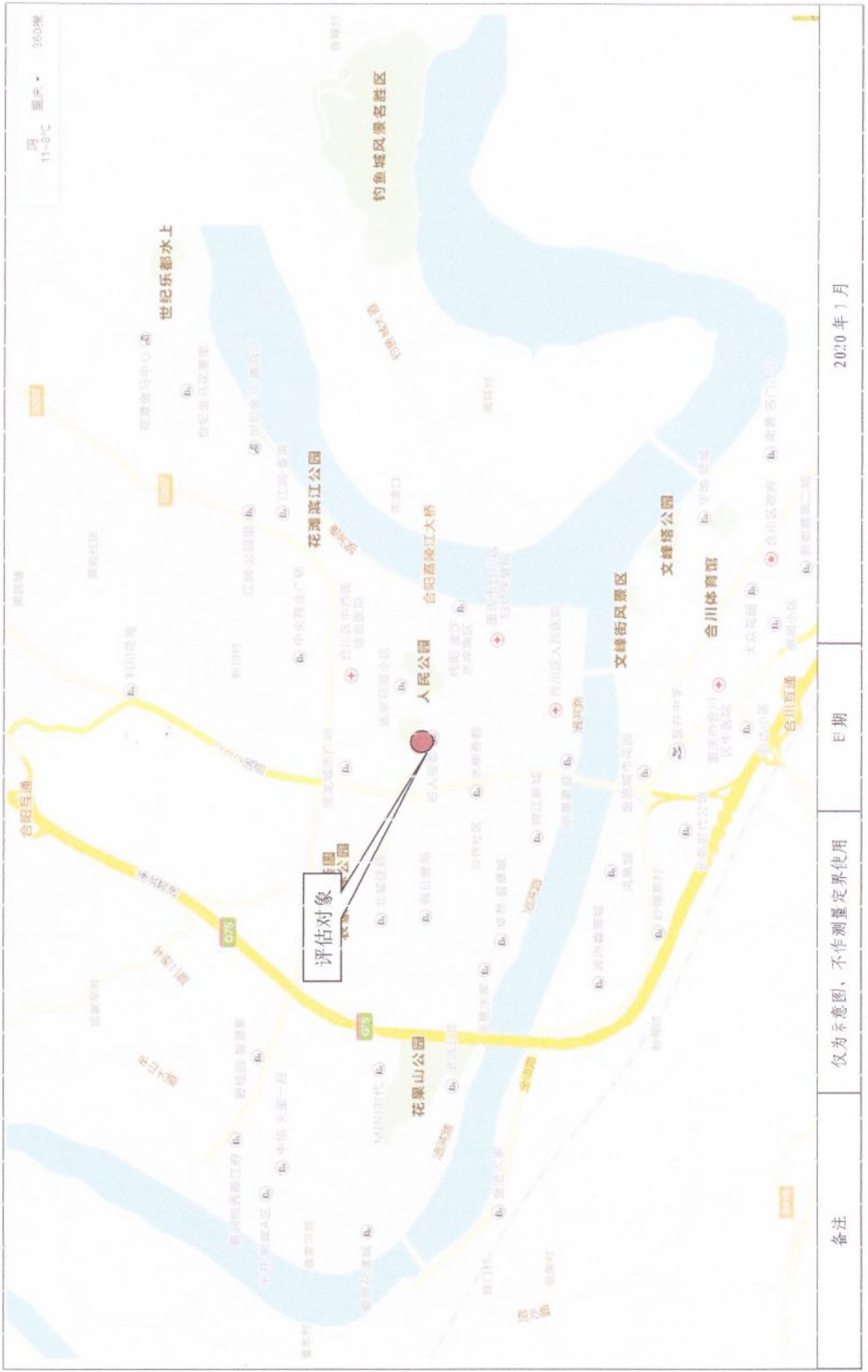


估价对象外观



估价对象周围状况

估价对象位置示意图



备注

仅为示意图，不作测量定界使用

日期

2020年1月