

# 房地产司法评估报告

估价报告编号：重庆同诚[2020]估字第 0044 号

估价项目名称：云阳县青龙街道望江大道 519 号 3 幢 16-3 号成  
套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：云阳县人民法院

房地产估价机构：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：石 蒙（注册号：5020160051）

贾 娟（注册号：5020090033）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月十三日

## 致估价委托人函

云阳县人民法院：

受贵方委托，本公司委派估价师于2020年1月2日（价值时点）对朱良刚所有的坐落于云阳县青龙街道望江大道519号3幢16-3号成套住宅房地产（包括建筑物及其分摊土地，建筑面积为87.69平方米，土地使用权面积无记载）进行了现场实地查勘，收集了有关资料，并对其市场价值进行了评估，估价目的是为估价委托人司法执行提供价值参考。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象房地产在2020年1月2日的市场价值为：

总价：¥57.79万元（人民币大写：伍拾柒万柒仟玖佰元整）

建筑面积单价：6590元/平方米

特别提示：

- 1、本估价结论包含建筑物及其分摊土地的价值，以及室内装修价值。
- 2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。

特致此函。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：



二〇二〇年一月十三日

黄甘

目

录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	11
附件 .....	12

## 估 价 师 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》进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### 1、一般假设：

①估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》[渝（2018）云阳县不动产权第 000932505 号]复印件、《云阳县人民法院司法评估委托书》[(2019)渝 0235 执 3721 号]，注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门予以核实，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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象不存在安全隐患。

③在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

④本估价结论是以估价对象合法享有水、电、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

#### 2、未定事项假设：

估价委托人提供的《不动产权证书》未记载房屋建成年份，经估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2014 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### 3、背离事实假设：

估价对象存在查封情况，根据《房地产估价规范》规定：房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次评估为司法评估，故未考虑查封情况对其房地产价值的影响。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：无。

### 二、估价报告使用限制条件

1、本估价结论作为估价对象房地产的市场价值，仅限于为估价委托人进行

司法执行提供价值参考，不得用于其它目的，若改变目的，应根据相应目的另行评估。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

2、本估价报告对估价对象价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

3、本估价结论包含建筑物及其分摊土地的价值，以及室内装修价值。

4、本估价报告的使用者是估价委托人。

5、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限，本估价结论失效；在使用期限内，估价对象状况或房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，本估价结论应作相应调整或重新估价。

6、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价师不承担相应的责任。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：云阳县人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

地址：重庆北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 D 区 9 楼 3 号）

法人代表：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第 1-004 号

公司网址：www.tcpq.net

联系电话：63861823

### 三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为估价委托人司法执行提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《云阳县人民法院评估委托书》和《不动产权证书》记载，本次估价对象是朱良刚所有的位于云阳县青龙街道望江大道 519 号 3 幢 16-3 号成套住宅用房（包括建筑物及其分摊土地使用权），土地使用权面积无记载，建筑面积为 87.69 平方米。

#### （二）土地基本状况

（以下无正文）

土地基本状况表

项目名称	估价对象	估价对象
坐落		云阳县青龙街道望江大道 519 号 3 幢 16-3 号
土地用途		城镇住宅用地
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )		无记载
共有土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )		27988.88
土地级别		住宅 3 级
土地使用权类型		出让
土地使用权终止日期		2063 年 11 月 12 日
剩余土地使用年限 (年)		43.83
土地四至		均为道路
地块形状		不规则多边形
地势		地势较平坦
地形		土地坡度 < 3°
地质条件		较好
水文状况		较好
规划限制条件		无
土壤		无污染
土地开发程度		土地开发程度为红线外六通 (通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)、 红线内六通一平 (通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)

(以下无正文)



## (三) 建筑物基本状况

建筑物基本状况表

项目名称	估价对象	估价对象
房屋坐落		云阳县青龙街道望江大道 519 号 3 幢 16-3 号
楼盘名称		香山华府
建筑结构		钢筋混凝土结构
楼层		共 20 层, 估价对象位于第名义层第 16 层
层高 (米)		3
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		87.69
套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )		70.5
房屋证载用途		成套住宅
实际用途		住宅
使用情况		空置
建成年代		约 2014 年
新旧程度		维护保养状况较好, 约九成新。
设施设备		水、电、气、通讯、闭路、宽带等配套设施设备齐全, 有 2 部电梯
物业管理		有
房屋户型		二室二厅一卫一厨
空间布局		合理
建筑功能		防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观		外墙刷涂料
工程质量		较好
装修情况		客厅楼地面为水泥, 内墙面抹灰、顶棚抹灰、卧室楼地面为水泥, 内墙面抹灰、顶棚抹灰, 厨卫楼地面为水泥, 墙面为抹灰, 入户为防盗门, 其余门为门洞, 塑钢窗。

(以下无正文)

## (四) 权益状况

## 1、房地产权属登记状况

权属登记状况表

项目名称	估价对象
权证名称	不动产权证书
权证号码	渝(2018)云阳县不动产权第000932505号
坐落	云阳县青龙街道望江大道519号3幢16-3号
权利人	朱良刚
不动产单元号	5002350020000GB0026F00020211
房屋结构	钢混结构
房屋用途	成套住宅
建筑面积(m <sup>2</sup> )	87.69
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	70.5
所在楼层	名义层第16层
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	无记载
共有使用权面积(m <sup>2</sup> )	27988.88
土地使用权终止日期	2063年11月12日

## 2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象存在查封，除此之外，不存在抵押、租赁、共有、地役权、拖欠税费等限制权利情况，权属清晰。

## 五、价值时点

二〇二〇年一月二日。

根据估价目的，本次估价以实地查勘期作为价值时点。本次估价的实地查勘期为二〇二〇年一月二日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本估价报告遵循了如下估价原则：

## (一) 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值或价格的原则。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

## 八、估价依据

(一) 法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；
- 6、《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]；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》[法办 2018(273)号]；
- 8、《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)；
- 9、《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》(渝高法发[2013]285 号)；

10、《云阳县人民政府关于公布执行全县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（云阳府发〔2016〕38号）。

（二）估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《云阳县人民法院评估委托书》〔（2019）渝 0235 执 3721 号〕复印件；
- 2、《不动产权证书》〔渝（2018）云阳县不动产权第 000932505 号〕号复印件；
- 3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

（四）估价机构掌握的资料

- 1、重庆市 2019 年统计年鉴；
- 2、重庆市云阳县城乡总体规划（2015-2030 年）；
- 3、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

（五）估价师实地调查资料

- 1、估价对象查勘记录，现状及周边环境照片；
- 2、估价对象所在区域类似房地产询价资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

由于近期估价对象所在区域内存在大量的与估价对象类似的房地产的成交案例，市场交易很活跃，容易收集到足够多的成交案例，因此，估价师决定采用比较法进行估价。

（二）估价方法定义

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）计算公式

可比实例比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

#### (四) 估算过程

##### ① 选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查，选取三个具有较强相关性、替代性的房地产成交案例作为可比实例。

##### ② 各项影响因素修正

- 交易情况修正：由于可比实例均为正常交易，故不修正。
- 市场状况调整：由于可比实例的交易日期与价值时点接近，故不调整。
- 房地产状况调整：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以估价对象房地产状况为基准，设为100，然后综合确定可比实例房地产状况调整系数。

##### ③ 求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整之后求得可比实例比较价值。

##### ④ 确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。

#### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，并结合估价经验，综合确定估价对象房地产在2020年1月2日的市场价值为：

总价：¥57.79万元（人民币大写：伍拾柒万柒仟玖佰元整）

建筑面积单价：6590元/平方米

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾娟	5020020118		2020年1月12日
石蒙	5020160051		2020年1月12日

#### 十二、实地查勘期

二〇二〇年一月二日。

十三、估价作业期

二〇一九年十二月十一日至二〇二〇年一月十三日。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年一月十三日

## 附 件

---

- 1、《云阳县人民法院司法评估委托书》[(2019)渝 0235 执 3721 号]复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和现状照片；
- 4、《不动产权证书》(渝(2018)云阳县不动产权第 000932505 号)复印件；
- 5、《重庆市云阳县不动产登记中心档案查询结果)复印件；
- 5、可比实例位置图和照片；
- 9、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 7、房地产估价机构备案证书复印件；
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件。

## 云阳县人民法院 司法评估委托书

(2019)渝0235执3721号

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人云阳县大发汽车销售有限公司与被执行人朱良刚追偿权纠纷一案中，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：

登记在被执行人朱良刚名下的位于重庆市云阳县青龙街道望江大道519号3幢16-3房屋。



2019年12月11日



估价对象位置图



## 估价对象实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

### 一、估价专业人员：

注册房地产估价师：石蒙

估价辅助人员：杨西

### 二、实地查勘内容

估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

### 三、实地查勘期：

2020年1月2日



估价对象：外观



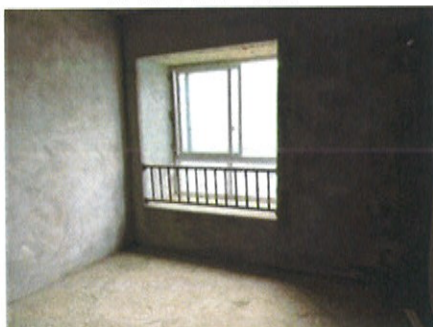
估价对象：门牌号



估价对象：客厅



估价对象：厨房



估价对象：卧室



估价对象：卫生间



估价对象：室内



估价对象：小区出入口

0024



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制  
编号 NQ D 50003570650



复印件  
共计6页  
2012.11.29

国土资源部

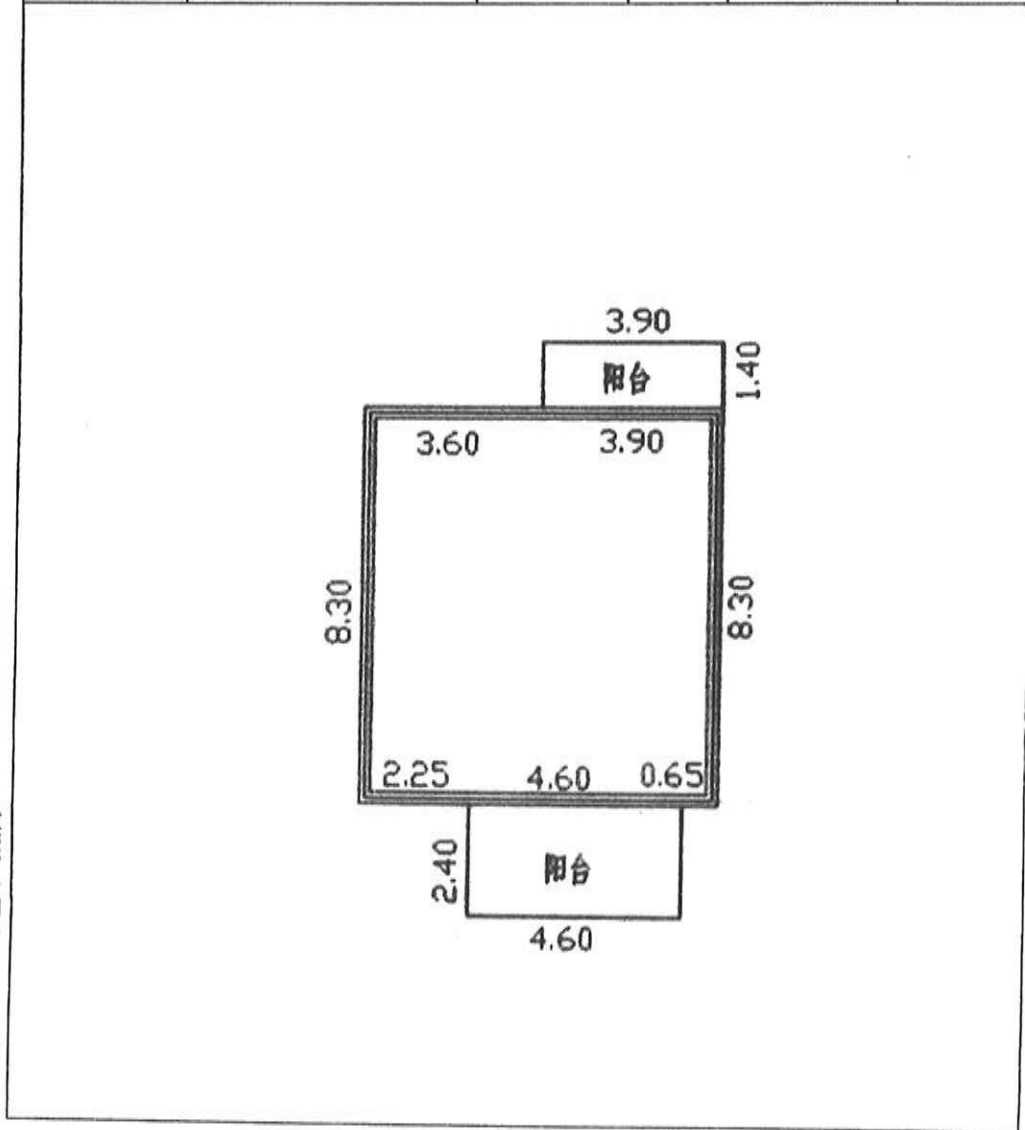
渝 ( 2018 ) 云阳县 不动产权第 000932505 号

权利人	[Redacted] 0025
共有情况	单独所有
坐落	云阳县青龙街道望江大道519号3幢16-3
不动产单元号	500235 002000 GB00226 F00020211
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 27988.88 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 87.69 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2013年11月12日 起 2063年11月12日 止
权利其他状况	权利人身份证: [Redacted] 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积(套内面积): 70.5平方米; 所在楼层(名义层): 16层, 业务编号: 201808290330147

### 房产分户图

单位: 0.01

宗地代码	5002350020006800226	结构	钢混	专有结构面积	70.50
幢号	F0002	总层数	层	分摊建筑面积	17.19
户号	0211	所在名义层	第16层	建筑面积	87.69



重庆市云阳县不动产登记中心

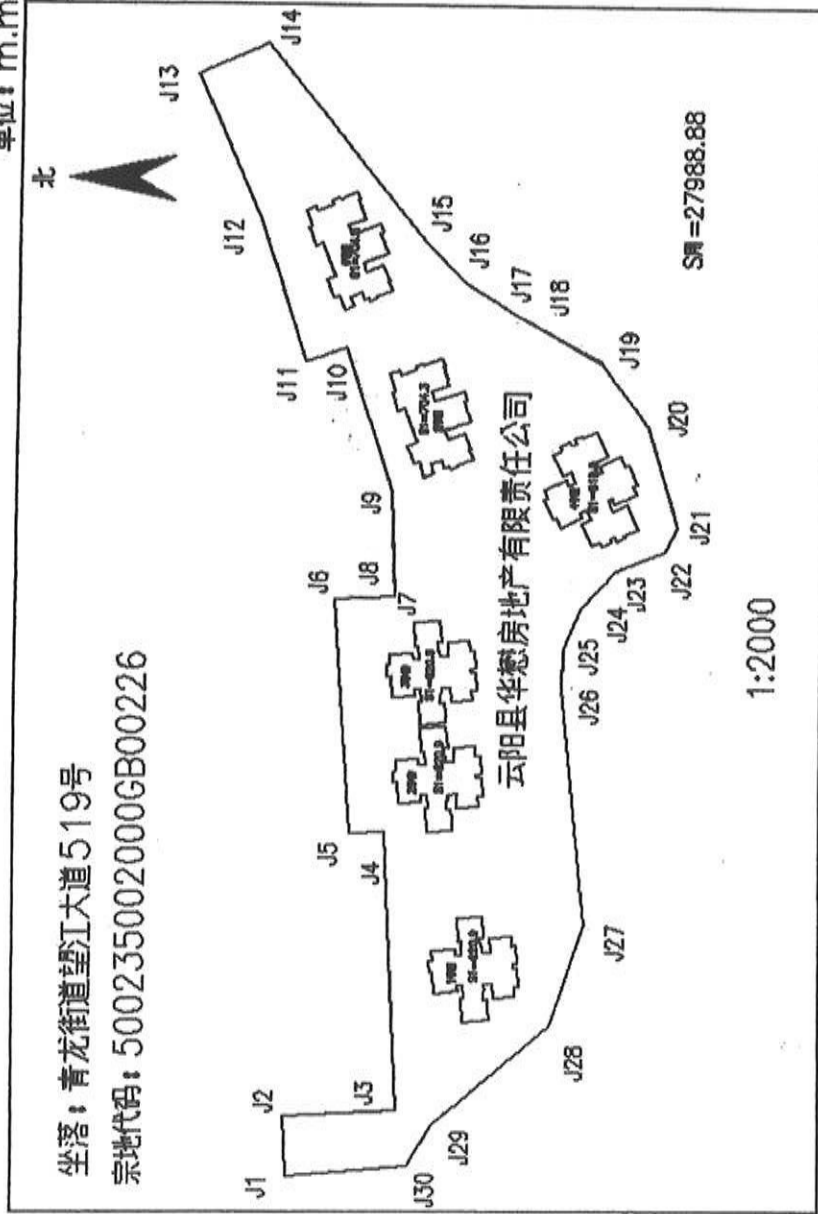
绘制日期: 2018年8月8日

宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

坐落: 青龙街道望江大道519号

宗地代码: 500235002000GB00226



1:2000

SN=27988.88





### 可比实例位置图



### 可比实例照片



可比实例 1 外观



可比实例外观



可比实例 3 外观

## 专业帮助情况和相关专业意见

本次估价除参与本次估价的注册房地产估价师外,没有他人对估价报告提供重要专业帮助。



# 营业执照

统一社会信用代码 91500000709319553P

名称 重庆同诚房地产土地资产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 重庆市北部新区星光大道62号（海王星科技大厦D区9楼3号）  
法定代表人 甘光辉  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2000年12月29日  
营业期限 2000年12月29日至2030年12月31日  
经营范围 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（按许可证核定的期限和范围从事经营活动）。\*\* 房地产估价（一级）；全国范围内从事土地评估业务；司法鉴定（以上经营范围凭资质证执业）。\*\*



登记机关



2016年1月0日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。

企业信用信息公示系统网址：[gsxt.cqgs.gov.cn](http://gsxt.cqgs.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 甘光辉

住所：重庆北部新区星光大道62号（海王星科技大厦D区9楼3号）

统一社会信用代码：91500000709319553P

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2019)第1-004号

有效期：2019年7月20日 至 2022年7月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00164138

姓名 / Full name

贾娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140102197911265204

注册号 / Registration No.

5020090033

执业机构 / Employer

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature

贾娟



备注 / Observations

备注 / Observations

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签署。  
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name  
**石斌**

性别 / Sex  
**男**

身份证件号码 / Id. No.  
**513524197911300016**

注册号 / Registration No.  
**5020160051**

执业机构 / Employer  
**重庆同诚房地产土地资产评估有限公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2022-09-28**

持证人签名 / Bearer's signature  


重庆市住房和城乡建设委员会  
重庆市注册房地产估价师  
No. 5020160051

备注 / Observations

备注 / Observations