房地产司法估价报告

估价报告编号：（渝）金友评估（2020）鉴字第75号

估价项目名称：合川区南津街街道办事处梨园路11号19-3号的成套住宅用房地产市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：邹阳环（注册号：5020110016）

李建鹏（注册号：5020130022）

估价报告出具日期：2020年7月17日

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院:

受贵单位的委托，本公司注册房地产估价师对贵单位委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵单位提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，现将估价对象情况及估价结果报告如下:

估价目的:为确定房地产司法拍卖（变卖）底价提供参考而评估房地产市场价值。

估价对象：坐落于合川区南津街街道办事处梨园路 11 号 19-3 号的成套住宅房地产；物业名称为鸿寓大厦；建筑面积为 152.58 平方米，分摊土地使用权面积 11.41 平方米；证载用途为成套住宅，实际用途为住宅；证载权利人为廖[redacted]；财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及公共配套设施，不包括动产等其他财产或权益等。

价值时点:2020 年 7 月 14 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果:

评估单价：3950 元/平方米（建筑面积）

房地产评估价值：60.27 万元（人民币大写：陆拾万贰仟柒佰元整）

本次估价结果未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

特别提示:

（1）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效(2020 年 7 月 17 日至 2021 年 7 月 16 日)。

（2）本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“中国工商银行股份有限公司重庆合川

支行申请执行王[redacted]、廖[redacted]”一案涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

（3）本估价报告使用者为估价委托人（重庆市合川区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

（4）据注册房地产估价师自物管了解：估价对象从2013年至2020年7月，拖欠物管费约31000元，拖欠电梯大修费1500元。由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠水、电、气等其他相关费用。本次评估未考虑其对价值的影响。

（5）根据估价委托人介绍估价对象已被查封。由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该查封事项。

（6）估价对象已设定抵押登记。根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

此致！

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月十七日

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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、 一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实，本次估价假设其所提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全和环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价假设估价对象无房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属证书记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件:

（1）交易双方自愿地进行交易;

（2）交易双方处于利己动机进行交易;

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情;

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易;

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

二、 未定事项假设

估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调

查，估价对象房屋建成年份约为2000年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，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

1.据估价委托人介绍：估价对象已被人民法院查封。由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2.估价对象已设定抵押登记。根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

四、 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、 依据不足假设

由于估价对象已设定抵押，本次估价委托人仅提供产权证复印件，故假设估价对象产权证书复印件与原件一致，并以此作为估价基础数据来源。

六、 估价报告使用限制

1.本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“中国工商银行股份有限公司重庆合川支行申请执行王[redacted]、廖[redacted]”一案涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

2.本估价报告使用者为估价委托人（重庆市合川区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

3.本估价报告未经本公司书面同意，不得向估价报告使用者和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

4.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2020年7月17日至2021年7月16日），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5.本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报

告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在监督、检查时提供给上级主管部门。

七、 特殊事项说明

1. 本次估价结果未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

2. 据注册房地产估价师自物管了解：估价对象从2013年至2020年7月，拖欠物管费约31000元，拖欠电梯大修费1500元。由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠水、电、气等其他相关费用。本次评估未考虑其对价值的影响。

3. 本估价报告是由注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名　　称：重庆市合川区人民法院

地　　址：重庆市合川区南津街牌坊路 88 号

二、房地产估价机构

机构名称　：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

住　　所：重庆市沙坪坝区渝碚路 39 号庆泰大厦 8 楼西半层

法定代表人：王顺祥

营业执照注册号：91500106X22017188U

机构类型　：房地产评估机构

资质等级　：一级

证书编号　：渝房评备字（2019）第 1-005 号

有效期限　：2019 年 8 月 2 日至 2022 年 8 月 1 日

三、估价目的

为确定房地产司法拍卖（变卖）底价提供参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

本次估价对象权属清晰、没有争议，有司法机关出具的执行书，估价对象具有司法拍卖的合法性。

（一）估价对象财产范围

估价对象位于合川区南津街街道办事处梨园路 11 号 19-3 号，建筑面积为 152.58

平方米，证载与实际用途均为成套住宅用房。财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及公共配套设施，不包括动产等其他财产或权益等。

（二）估价对象基本情况

1. 物业名称：鸿寓大厦。

2. 坐落：合川区南津街街道办事处梨园路 11 号 19-3 号。

3. 规模：建筑面积为 152.58 平方米，分摊土地使用权面积 11.41 平方米。

4. 用途：证载用途与实际用途均为成套住宅用房。

5. 权属：证载权利人为廖[illegible]

（三）土地基本状况

1. 土地面积：共有土地使用权面积 1079.39 平方米，分摊土地使用权面积 11.41 平方米。

2. 四至：北至马路、南至道路，西至道路，东至上什字东路。

3. 形状：不规则多边形。

4. 规划用途：城镇住宅用地

5. 土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2049 年 12 月 1 日，土地剩余使用年限为 29.38 年。

6. 开发程度：已完成开发建设，宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整）。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑面积：152.58 平方米。

2. 建筑结构：混合结构。

3. 建成时间及新旧程度：建成于 2000 年，约六成新。

4. 外观：外墙贴墙砖，外观成色较好。

5. 设施设备：水、电、气、讯、消防等设施齐备，配置 2 部电梯。

6. 层高：约 3 米。

7. 空间布局：错层，户型为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨。

8. 特殊景观：无。

9. 装饰装修：室内装饰装修：入户为防盗门，室内为清水。

10. 使用、维护状况：现空置，使用维护状况一般。

11. 楼幢位置：估价对象楼幢临路。

12. 朝向：朝北。

13. 总楼层及所在楼层：建筑物总楼层共 21 层（含地下层），估价对象位于名义层第 19 层。

（五）权属登记情况

估价对象已办理《重庆市房地产权证》，其具体登记情况如下表：

证号		204 房地证 2015 字第 35361 号	
权利人		廖[redacted]	
坐落		合川区南津街街道办事处梨园路 11 号 19-3 号	
房地籍号		HC00300601720000040600100190003	
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	11.41 m²	楼层	名义层 19 物理层/
共有使用权面积	1079.39 m²	房屋建筑面积	152.58 m²
土地使用权终止日期	2049 年 12 月 01 日	套内建筑面积	123.37 m²
房屋共有或共用部分及设施	201511230160330		
记事			

1. 截至价值时点，估价对象已设定抵押权登记，已被人民法院查封，未见典当等其他他项权利登记。

2. 据注册房地产估价师自物管了解：估价对象从 2013 年至 2020 年 7 月，拖欠物管费约 31000 元，拖欠电梯大修费 1500 元。由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠水、电、气等其他相关费用。

五、价值时点

注册房地产估价师于2020 年 7 月 14 日对估价对象进行了现场查勘，由于《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》未记载价值时点，经与估价委托人协商确定“价值时点为现场勘查日”，故确定现场查勘日为本报告价值时点即为2020 年 7 月 14 日

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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

本次估价遵循下列原则:

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，事实求是、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

合法原则是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

价值时点原则是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

替代原则是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

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（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）状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一） 有关法律、法规和政策

1. 《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）。

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）。

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）。

4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）。

5. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）。

6. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 70 号）。

7. 《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第 59 号）。

8. 《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）。

9. 《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）。

10. 《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）。

11. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）。

12. 国家及地方有关房地产估价相关的其他法律法规资料。。

（二） 有关估价标准和指导意见

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）。

2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）。

（三） 估价委托人提供的估价所需资料

1. 重庆市合川区人民法院司法评估委托书。

2. 《重庆市房地产权证》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象照片。

2. 实地查勘记录。

3. 注册房地产估价师搜集到的资料。

4. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

本次选用比较法进行估价。

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。

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为:

评估单价: 3950 元/平方米（建筑面积）

房地产评估价值: 60.27 万元（人民币大写: 陆拾万贰仟柒佰元整）。

本次估价结果未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
邹阳环	5020110016	邹阳环	2020年7月17日
李建鹏	5020130022	李建鹏	2020年7月17日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2020 年 7 月 14 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2020 年 6 月 30 日——2020 年 7 月 17 日。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年七月十七日

估价对象位置示意图

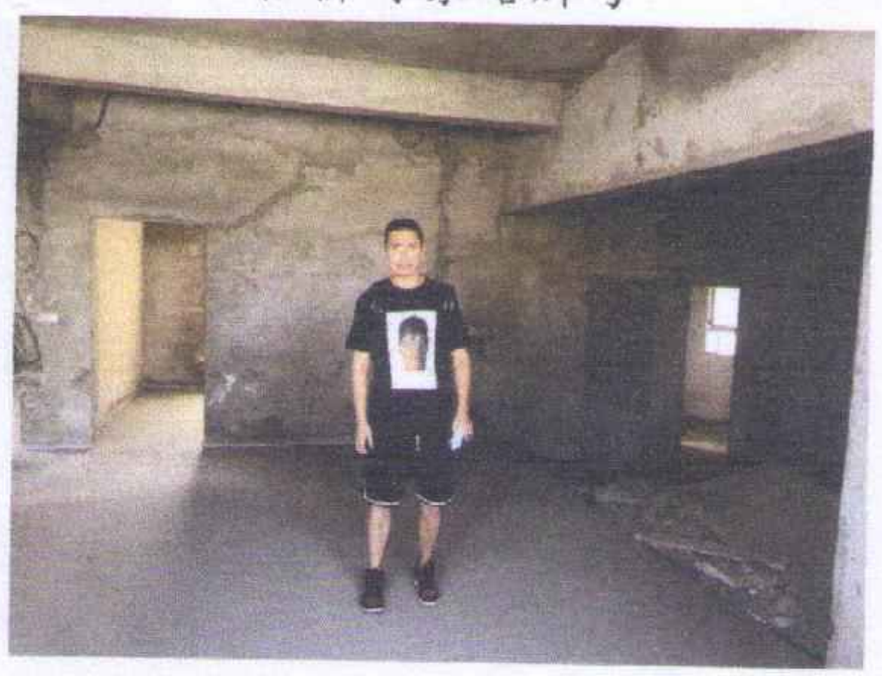
茂谷老火锅
缘合房产
中国农业银行
嘉兴花园
五号养生足浴
喜来健
风湿骨病康复
张记服饰
读酥世家
铁犁苗苑
自选副食
美味鲜早点
芙蓉宾馆
特陶卫浴
刘毅诊所
重庆农村
商业银行
清记特色
火锅米线
新感觉摩托
川渔耕片
布艺窗帘
上什字东路
大地鹰王
重庆隆生
饼料经营部
鸿寓大厦
阳博汽车
维修服务点
重庆龙天怡
尚酒店
估价对象所在位置
承接订做
彩钢大棚
照君营养坊
罗娃机
四海酒家
阿卡丽的
神秘商店
益康盲人按摩
渝合汽配
艺体保健幼儿园
梅梅散装批发部

估价对象现状照片（廖文芬）

估价对象外观现状

估价对象路牌号

估价对象门牌号



估价对象室内现状

估价对象室内现状

估价对象室内现状

估价对象周边现状

估价对象周边现状

重庆市国土资源和房屋管理局

房地产权证书监制专用章

重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号：2816176218

201511230160330

204 房地证 2015 字第 35361 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（盖章）：

利 人	廖文[redacted]		
称及号码	身份证：[redacted]		
落	合川区南津街街道办事处梨园路11号19-3号		
地籍号	HC003006017200000406001001900003		
用权类型	出让	房屋结构	混合结构
地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
用权面积	11.41㎡	楼 层	名义层 第19 物理层 /
用权面积	1079.39㎡	房屋建筑面积	152.58㎡
使用权 生日期	2049年12月01日	套内建筑面积	123.37㎡
共有或共 位及设施			

201511230160330

单位：

填证单位：

日期：

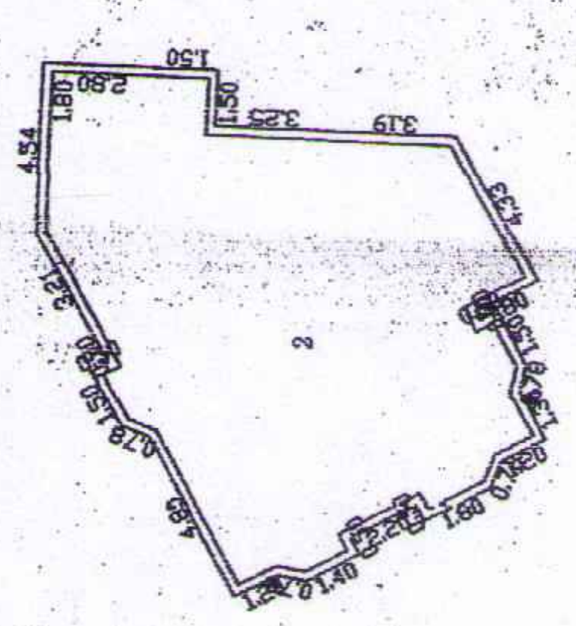
登记日期：

2015 11 24

年 月 日

记 事

该房地产已抵押给中国工商银行股份有限公司重庆合川支行，最高额押担保的最高债权金额为420000元，债权确定期间从2015年11月27日2021年11月27日止，于2015年12月01日办理抵押登记，业务编号为201511270160316。


1.50
2.80
1.80
1.50
3.25
3.19
4.54
4.33
3.21
1.50
0.78
4.80
1.40
1.60
2