重庆市第 三中级人民法院：



致估价委托人函

房地产司法估价报告

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 ，

根据费单位提供的用于本次估价的相关资料点 本i类独立 、客 、公正的估价原则，依据国 家相关法律法规 、飞房地产估价规范a》、《房地产估价基本术语标准》 和本公司掌握的房地产 估价罗基础资料，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， 经过察观的分析、测算，对估价对：象

况及估价哇吉呆才良告如下：

估价 目前 t 为确定房地户可法拍卖 〈 变卖〉 底价提供参考而评估房地产市场价值。

估价对象 坐落于垫，江县桂思溪镇东外街原印刷厂 2 幢 1 号的成套住宅房地产 物业名

称为 垫江县邱万明集资住宅楼；建筑面积为 1'3,7. 08 平方米，分摊土地使用权面积 16. 3,4 平

劳米 ；证载用途为 成套住宅L，实际刊途*JJ* 住宅i 证载叙利人为 张军，黄艳；财产范固包括 建筑物 已合4室内二次装修 〉、分瘫的国有土地钝用权及公共配套设施，不包括动产等其他财

产或权益等二：。

价值时点：f 020 年 6 月 1"9 日。 价值类型i 市场价值q 估价方搀1 比较法。

###### 估价结集t



评估单价 ：2800 元／平方米 〈建筑面积〉

特别提示：

〔1） 本估价报告使用 期限自估价报告出具之日起童年内有效 （2020 年 7 月 6 日至 20'21

重庆金友资产评估土地；房地户估价有限。必司 电】话：（'.l,530 3765 传，真：65308113

年 7 月 5 日λ



房地产司法估价报告

(2'） 本估价报告仅供估价委托人进1行司法执行 “ 中国建设银行股份有限公司重 庆垫江

支行与＆张军 ，黄艳借款合同纠纷” 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 〈 重庆市第三中级人民法院〉 及其在司法执行过 程 中所涉及的相关单位咱



( 4） 据注册一 房地产。估价师自物管了解·：估分对象＋*i* 2,018 年 10 月至 2020 年 6 月 ，拖 欠物管费 6:tO 元 。由于条牛牛限制，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。

(5） 根据估价委托λ介绍估价对象已被查封回 由于本次估价为 估价委托人为 司法执行 估价舟象而进行的z 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 《重庆市第三 中级人民法院委托 书》，由于本次 估4卡为 估价委托人为 司法执行估价对象而进行的，故本次估价未有虑上述事项对估价结果 的影响d

此致 ！



房地产司法估价报告



目 录

估价师声明

• •, 11 ， ’ ＇＂· ·················· ······················ 1



[估价假设和限制条件，．， ·．．．．．．．．．． 2](#_TOC_250000)

一、估价委托人·····•.•.•• ...,,,..““..... ....t • •••••.， ....川”·＝ ” 俨..... ......,................ · 5

一 、房地产估价机构．川.....*:r•*.....................1 ······ ..... ·、． .....”......., 5

－一 、估价自的 ．”！＂＇*"1* 吱....．．龟．．．巾”.... ...•••＇•”······.... ．．．叶“．．“.. ............... ........,.••...,.......,..0,,,.. 5

＇

四、估价对象．川

五 、价值时点 川，；•.,..•：，；，.川

六有 价值类型••.-.•• •:..•••·••·o.,••＇扩…

七兑 估价原则… 八、1 估价依据叩叮．．．、． 九、估价方法却··川......川证川

十 、估价结果”“....•'•.t ... .,..... ··•,•.川·川

－

十 *s* 注册 房地产估价师 ··仇 ，......... “ ................ *•r• "•*t •••'••向 h ·川 ..川刷........矶 ..11

…

十二、实地查勘期，.•,..... .....；，....、μ

十三 、f古价作句业期 ...-.. ............•＇•·•’．飞 ．

附 ．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．” ·．．1.2

件



我们郑重声明2

# 估价师声 明

房地产司主牵制「报告

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、误却导性陈述和重大遗漏 Q



2. 估J价。报告中的分析、意见和结论是a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q

£.注册房艳产估价师与估／价＇

报告中的估价对象没有现实 或潜在的利益，与估价委

重庆企炭资产评估土地房地产估价有限公司

电话＇1 6.$30376,§

传真：6530.8118

咱E··

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，*')J:*告价利害关系入

没有偏见 。

也 注册房地产估份师是按照中华人民共和国国家标准，《房地产估价规范 汇 《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b

# 估价假设和限制 条件



一、 一般假设

房地产 司法估价报告

内“，

1. 注册房地产估价师已对估 价委托入提供的有关估价对象的权属、面积、用途等

资料进衍 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，



未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 已对估价对象的房伊屋安全和环境污染等 影响估价对象价值 前重太因 素给予 了关珑，无理由怀疑估价对象在在安全隐患且无相应的专业机构进行

鉴定、检测，；.｛｝：次估价假设估价对象元。房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素 e

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面想选行专业测量，经现场查勘观察，估价对 象房屋建筑面积与权属证 书记载建筑面积水体相当 。

也 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

以下条可牛 ：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ( ，）  CZ立 | 交易双方自愿地进行交易；  交易双方处于利己劫机进行交易； |  |
| ("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，应享哺公共部位的迅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 、市扬结构保持稳定拖 未发诠重大变化或 实质改变 。

二、 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无来定事项假设。

三、 背离事实假设



房地产司法估价报告



向吨U

据委托 方介绍3 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k估价对象已被查封岛因素的影响。

估价对象已设定抵押登记。根据 《重庆市第三 中飞级人民法院委托书》，由于岑次估 价为估价 委托人为 司法执行市价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结 冕的影：响。



四、 不相一 致假设

． 本次实际现场勘察发现估价对象实际门牌号为 8-2 ，而估价 委托人提供的 《重庆市 房地产稳证》 证载坐 落位置为 垫证县棒溪镇东夕问好原印 ，*r 2* 撞 1号，未明确写明单元

刷

号。抵押物的确定是估价师根据现场查看 ，询问嘲业及被执行人，查看估价对象原抵 押评估报告照片＃ 并结合图纸形状 、面积m 确定的F 本次评估以估价委托人提供的 《重

庆市房地产营权证为 证载坐落位置为 准，并视估价委托人带领 实地查看与证载的是同一

房地户，县体坐 落位置及门牌号 应以有权机关确定的为 准，本公司保留修*iE°*权，故本 次估价来考 虑上述事项对估价结果的影响。

五 、 依据不足假设

由于电估价对象已设 定抵押，产权证书 原件容放在 中国建设银行股份有限公司重庆

． 垫江支j行 ，本次估价委托人仅F提铁产权证复印件 ，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

L 本估价报告仅供估价委托人v进行 司法执行“ 中国建设银行股份有限公 司重庆垫

江支行与张军 ，黄艳 借款合同纠纷P 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ρ

2. 本估价报告使用者为 估价委托人 （重庆市第三 中级人民法院〉 及其在司法执行 过程 中所涉及的相关单位 。

3旨 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

房地产司 法估价报告



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ρ

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日黑童年内菊效 （2020 年 7 月 6 日至

202'1年 7 月 s *a* ），若报告使用期限内，房地产市场或估价对 象杭况发 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 “估价结果报告必 和 “估价技术报告” 两部分。。估价结果报

告，，提供给估价委托人，“估价技术报告物 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. 本次估价结果含建筑物室内二次装修 、不舍动卢价值3 未扣除处置交易进程 中可能产 生的相关处置费用和税金。

钱 据注册房地产估价师自物管公司 了解 ：估价对象从 201J｛ 年 10 月至 20,2"0 ’年 6

月现 拖

|  |  |
| --- | --- |
| 欠物管费 6 | .3Q豆 且立麦生里姐， |
|  |  |

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。

3.本估价报告是由注册房地产估价师完 成的民，览有其他人对本估价掖告提供重要

专业帮助B

4.根据估价委托人价绍估价对象已 被查封6 由于本次估价为估价委托人为 司法执 行估价对象而进衍的，故本次估价假设？古价对象无该盔封事项。

5. 估价对象已设定抵押登记 。根据 《重庆市第三 中级人民法院委托书》，由于本坎 估价为估价委托人却司法执行估价对象 而进行酌，故本次估价未考虑上述事项对估价 结果的影响q

房地产估价结果报告



一 、估价委托人

名 称：重庆市第 三中级λ 民法院 联 系 人：邓 岗



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 ：重庆市沙坪坝区渝磅路 39 号庆泰大厦 8楼西半层

法庭代表人；玉）*1*质样

营业执照注册号：91.500106X2201'71.&SU

机构类型 n：房地产评估机构

资质笋级 ：一级

证书编号 g 渝房评备字 （2019） 第 1-0();5 号

有效期限 : 2019· 年 8 月 2 日至 202·2. 年8 月 1 日

## 三 、估价目 的

房地产司法估价报是

为确定房地也产 司法拍卖 〈变，卖〉 底价提供参考而评估房地产市场价值 u

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ρ

〈 一〉 估价对象财产范围

估价对象位于垫江县桂，溪镇东外街原印刷厂 2 幢 1号，建筑面积为 137. 08 平方米 ，

重庆金友*i!.f j* 评估土地房地产估价E有限公司

电活：臼3,03765

传4真：65.308ll3

r同U

房地产司主主估价报告



证载与实际用途均为 成套住宅用房 。财产范围 包括建筑物 （ 告室内二次装修〉、分摊的 固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

l. 物业名称 ：垫江县邱万明集资住宅楼，。

2. 坐落：垫江县桂溪镇东外伤原印刷厂 2、幢 1号。



3、规模哩 建筑面积为 137..0\_8 平方米，分摊土地使用权面积 16, *s4* 平方米 。 也 用途：证载用途与实际用途均为 成袭住宅周房 。

5‘ 权属：证载权利人为 张军、黄艳。

##### 〈 三〉 土地基本状况

1.土地；面稳：共有土地使用权面积不详 克 分摊土地使用权面积 16.°' s4 平方米u

.2. 四至4 实际北至 围墙、南 至市政道路，西至东街τ 东至迎春桥一24 号楼。

3. 形状；较规则多边形 。

4. 规划用途4 城镇住宅用地

6. 土地使用期限 ：土地使用怒类型为 出让 土地使用权终止 日期为 2050 年 12 月

10 日，土地剩绎使用年限。为 30:. 4ij 年。

6. 开发程度t 已完成开发建设，宗地外 “六通” （追上水、通下水、通电、通讯～

通路、道气〉，宗地内 “ 六通一平’＇（＇遇上水 、通下水、通电、通讯、通 气、道路及场

地平整〉。

##### 〔 四〉 建筑物基本状况

1. 美军筑面积 ：1,37'. 08＇平方来。

2.建筑结构 ：混合结构。

3. 建成 时间及新｜日程度 ：建成于 200.0 年，约六成新。

4. 外观：外墙1临街面贴培砖 ，内侧为 刷白 ，外观成色一般。

·5. 设施设奋：1 水、电、气 、讯～消防等设施齐备，无电梯 。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司 电话：65 03765- 传真 ：65308113 - 6 -

6. 层高：约 3 米。



7. 空 间布局：户型为 4 室 ·2 *!j* 2 卫 l 底 〈错层）。

8. 特殊景观号！元。

房地产司法估价报：告

9. 装饰装修：室 内装饨装修t 入户为 防盗门 ，铝合苦苦臂，J 室 内地面铺地砖 ，墙面

刷白 ，天花 ；吊顶装饰：厨卫地 面铺地砖 ，墙面贴墙畴，天花扣板吊顶 。



lQ. 使用 、维一护状况也：现空置 ，据估价师现场奎勤，在价值时点 ，估价对象室内顶 棚有部分水浸发泡、面层成落痕迹 ，客厅顶棚吊顶有少量破损 ，建筑物基本完好 。

1 ，.楼幢位墨：：估价对象楼幢临路。

1

12、朝 向r 朝南北。

13i. 总楼层及所在楼层：建筑物总楼层、共 9 层，估价对象位于名义层第 9 层 ，物理

层第 9 层。

〈 五〉 权属登记情况

估价对象巳办理 《重庆市房地产权证儿 其具体登记情况如下表：

证号 3(15 房地证 2013 毛第 310:ts 号

权利人 张军、黄艳

坐落 垫江县桂溪镇东 r-街原印刷厂 2 幢 1号

， 房地籍号 'Dl0b.2.0.Q2f)09fi0000.010900lOOOfJO.o·o1

土地使用权类型 出让 房屋结构 混合结构

土地用途 城镇住宅周地 房屋用途 成。套住宅

名义层 9

土地使用权面积 1·6步：3'-4如平方米 楼层

物理层】 9

共有使用权面积－房屋捷筑面积 137. 08°·m·

土地使用机终止日期 2'.0:50. 年 12 月 10 日 套内建筑面积 －

房屋共有或共 外墙也 楼梯问

用部分及设施

记事咱

建珩才民押 ：2013; 6.·28. 203:3. 5‘ 28

以上产权各 占 50%份额

1. 截至价值时点v 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公司 了解3 估价对象从 201'8 年 10 至 2020 年 6 月， 拖欠物管费 630 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

重庆企友资产评估土地房地产估价哺限公司 电话’：65303765 传真 ：65:308113' - 7 -

欠木、电、气等 其他相关费用 。



五 y 价值时点

房地产司法估价报告

注册房地产估价师于2020 年 6 月 19 日对估价炖象进行了现塌查勘 ，由于 《重庆

市第二中级人 民法院委托 书 》 未记载价值时点 ，经 与估价委托人协商确定 暂价值时点 为现场勘查日 ”，故确定现场查勘 目为 本报告v价值时点即为2020 年 6 月 ＂19 日



六而 价值类型

本估价报告采用的价值类型为 市场价值w

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t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 、公正原则是要笨站在中立的立场上J 事实求是‘ 公平正直地评估出i

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ρ

2. 合法原则

合法原则是要 求估价结果才是在依法判 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

房地F司法售价报告

nHJV

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3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4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》 （ 中华氏民共和国主席令第 62 号〕。

5. 《 中华人民共和国担保法》 （ 中华入民共和国主席令努 伺 号）。

6. 《 中华人民共称国拍卖法》 （ 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 令绥 的 号〕 。

s:. 《城市房地产转让管理规定》 〔 中华人民共和国建设部合第 96 号〉。

9. 《最高λ 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 C2{Yl .8) 1 .5 号〉。

11 ，，关于印发 《λ 民法院委托评估工作规范》 的通知 （＂法办［20'18]273 号）。

12. 国家及地方有关房地产 估价和关的其他法律“法规；资料。。

（二） 有关估价标准和指导意见

1. 《房地产估价规范为 〈 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291一201.5λ

2. 《房地产估价基本术 语标准》 （ 中， 华人民共和囡国森标准 GB/T 50'899-20'13）。

（三） 估价委托人提供的估价所需资料



1. 重庆市第三中级人民法院委托书。

房地产司 法估价报告

2,. 《重庆市房地产权证 》 复印件．

L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. 估价放象照片。

2. 实地查勘记录。

3. 注册房地产 估价师搜集到的资料。

4. 估价对象所在医域 的房地产市场被况 、同类房地产市场交易等数据资料。

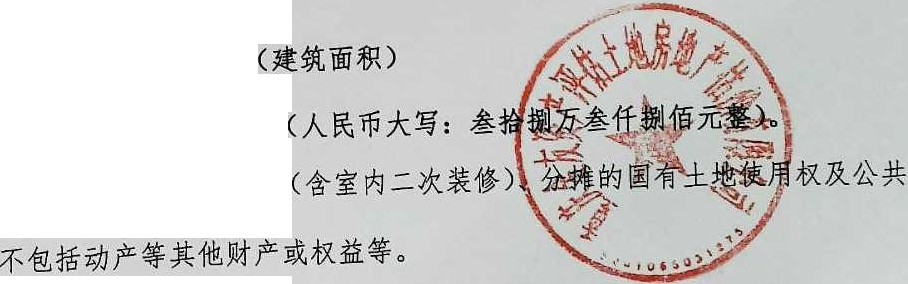
九、估价方 法

本次选用比较法进行估价 。

比较锤、是选取一定：数字量的可比实’例p 将它们与估价对象进行冈比较，根据其间的差异 对可比实例成交价格进行处理 撞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户市场b价格因 素的分析，1 确定估价对象在价值时 点的



重庆企友资产评估土地房地产估价指 iil 》 司 电话：653,03165 传d 真：6&308113

-10 -

十一 、注册房地产 估价师



房地产司法估价报告

姓 名 注册号 签 名 签名日期

／。－fhv

JF

γ－h

黄夕兰 5020040080



钟珊珊

502019政035

叫



## 十二 、实地查勘期

二尹 i 、j安



、ee

‘、

一

掰

A’

向

UV

钊．

’』

huv

s

a

g

．

－

本次估价实地查勘期为 2020 年 6 月 19 日。

## 十三、估价作业期

本；次：估价作业期为 '2020 年 6 月 11 臼一 20:2:0. 年 7 启 6 日。

限公司



也呀

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司 电话：653 '03765 传真：65308113

’i

·哥叫·a