

房地产司法估价报告

估价报告编号：（渝）金友房评（2021）司字第 1007 号

估价项目名称：重庆市北部新区恒康路 9 号 7 幢 21-8 成套住
宅用房地产市场价值司法评估

估价委托人：重庆市江北区人民法院

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：王顺祥（注册号：5020060019）

李红杰（注册号：5020180040）

估价报告出具日期：2021 年 4 月 21 日



致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：坐落于重庆市北部新区恒康路9号7幢21-8的成套住宅用房地产；物业名称为恒大·山水城；建筑面积为58.59平方米，分摊土地使用权面积未载明；证载及实际用途为成套住宅；证载权利人为王琴；具体财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的国有出让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：2021年4月1日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

房地产评估价值：96.09万元（人民币大写：玖拾陆万零玖佰元整）

建筑面积单价：16400元/平方米。

本次估价结果不含动产价值，亦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(2021年4月21日至2022年4月20日)。

(2) 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“蒋和申请执行被执行人张彪、张飞借款合同纠纷一案”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（重庆市江北区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

(4) 注册房地产估价师向物管了解：截至价值时点，估价对象拖欠物管费 2953.8 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、气等费用情况，本次评估未考虑其对价值的影响。

(5) 根据估价对象的《重庆市两江新区规划和自然资源局档案查询结果》记载，估价对象已设立查封、抵押登记。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，故本次评估未考虑其对价值的影响。

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：

二〇二一年四月二十一日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	12
附 件	13

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

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实事项假设。

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

估价委托人未提供估价对象的产权证书，本次估价所采用的信息、数据等内容均依据不动产登记机构查询的档案资料。故本次估价假设不动产登记机构查询的档案资料与产权证书一致。

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“蒋和申请执行被执行人张彪、张飞借款合同纠纷一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人（重庆市江北区人民法院）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（2021年4月21日至2022年4月20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。

七、 特殊事项说明

1. 本次估价结果不含动产价值，亦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. 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。

3. 据注册房地产估价师自物管公司电话了解：估价对象拖欠物管费 2953.8 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、气等费

用情况，本次评估未考虑其对价值的影响。

4. 根据估价对象的《重庆市两江新区规划和自然资源局档案查询结果》记载，估价对象已设立查封、抵押登记。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，故本次评估未考虑其对价值的影响。

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：赵泉鹏

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

房地产估价资质等级：一级；

证书编号：渝房评准字（2019）第 1-005 号；

有效期限：2019 年 8 月 2 日至 2022 年 8 月 1 日；

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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

坐落于重庆市北部新区恒康路9号7幢21-8的成套住宅用房地产；物业名称为恒大·山水城；建筑面积为58.59平方米，分摊土地使用权面积未载明；证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅；证载权利人为王琴；具体财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的国有出让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：恒大·山水城。
2. 坐落：重庆市北部新区恒康路9号7幢21-8。
3. 规模：建筑面积为58.59平方米，分摊土地使用权面积未载明。
4. 用途：证载及实际用途为成套住宅。
5. 权属：证载权利人为王琴。

(三) 土地基本状况

1. 土地面积：共有土地使用权面积60398.8平方米，分摊土地使用权面积未载明。
2. 四至：东至金山大道，南至道路，西至重庆恒大鑫泉置业有限公司，北至重庆恒大鑫泉置业有限公司。
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2063年08月30日，土地剩余使用年限为42.41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、通路、通气及场地平整）。

(四) 建筑物基本状况

1. 建筑面积：58.59 平方米（套内面积为 46.75 平方米）。
2. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
3. 建成时间及新旧程度：建成于 2016 年，约 9 成新。
4. 外观：外墙刷涂料，外观成色较新。
5. 设施设备：水、电、讯、管道燃气、消防、监控等设施齐备，配备 3 部电梯。
6. 层高：净高 2.8 米。
7. 空间布局：所在楼幢为一层 10 户，估价对象为平层结构，户型布局为 1 室 1 厅 1 厨 1 卫。

8. 特殊景观：无特殊景观。

9. 装饰装修

公共部分：走廊：地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花石膏板吊顶。

室内装饰装修：入户为防盗门，室内套装门；铝合金窗；客厅地面铺地砖，卧室为铺木地板，内墙刷乳胶漆，天花吊顶装饰；厨房、卫生间：地面铺防滑地砖，墙面贴墙砖，顶棚吊顶；厕所安装马桶，洗脸盆，厨房安装组合橱柜，生活阳台安装洗衣槽。

10. 使用、维护状况：估价对象现权利人自用作住宅，使用正常，维护保养状况较好。

11. 楼幢位置：估价对象楼幢位于小区外圈。

12. 总楼层及所在楼层：建筑物总楼层共 30 层（不含地下层），估价对象位于第 21 层。

（五）权属登记情况

委托人未提供估价对象的产权证书。根据产权调查资料显示，其登记情况如下表：

项目名称	恒大·山水城
权利人	王琴
坐落	重庆市北部新区恒康路 9 号 7 幢 21-8
权利类型	出让
土地用途	城镇住宅用地

土地性质	国有土地使用权
房屋用途	成套住宅
建筑面积	58.59 m ²
套内建筑面积	46.75 m ²
使用期限	2013-08-30 至 2063-08-30
楼层	第 21 层
结构	钢筋混凝土结构

截至价值时点，估价对象已设定抵押权登记，已设定查封登记，未见典当等其他他项权利登记。

据注册房地产估价师自物管公司了解：估价对象欠物管费、水电公摊费及滞纳金共计 2953.8 元。

五、价值时点

注册房地产估价师于 2021 年 4 月 1 日对估价对象进行了现场查勘，据《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》记载评估基准日为评估之日，故确定现场查勘日为本报告价值时点即为 2021 年 4 月 1 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，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。
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，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议通过）。
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，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议通过）。
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）。

5. 《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）。

6. 《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，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过）。

7. 《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）。

8. 《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）。
【2018年9月1日起实施】。

9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

10. 国家及地方有关房地产估价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. 重庆市江北区人民法院司法评估委托书。

2. 《重庆市两江新区规划和自然资源局档案查询结果》。

3. 《重庆市土地房屋权属登记申请书》。

（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

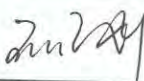
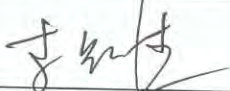
注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产评估价值：96.09 万元（人民币大写：玖拾陆万零玖佰元整）

建筑面积单价：16400 元/平方米

本次估价结果不含动产价值，亦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
王顺祥	5020060019		2021年4月2日
李红杰	5020180040		2021年4月2日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2021年4月1日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2021年3月30日——2021年4月21日。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年四月二十一日



估价对象现状照片（王琴）



估价对象外观现状



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



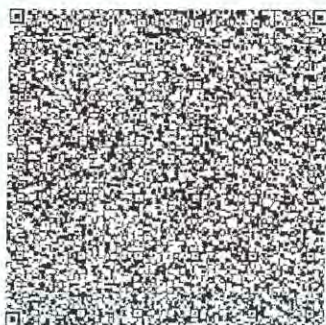
估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象小区入口



39482

重庆市两江新区规划和自然资源局 档案查询结果

申请人：

证件类型： 身份证 ▼ (证件号： [REDACTED])

于2021-04-15 10:33前在我单位查询土地房屋数字档案信息1条记录如下：

坐落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封或限制
重庆市北部新区恒康路9号7幢21-8	王琴 [REDACTED]	渝(2017)两江新区不动产权第001287283号	2017-12-22	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	58.59	46.75	是	是
附注：										

特别声明：

- 1、以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用。
- 2、如对查询结果有异议，请向档案查询窗口申请复核。如使用与真实情况不符的查询结果，由申请人自行承担法律责任。



重庆市土地房屋权属登记申请书

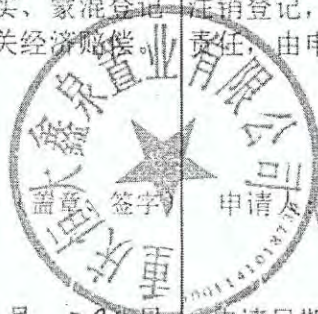
单位：平方米

申请登记的类别：初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记 其它登记
 （异议登记、更正登记、查封登记）

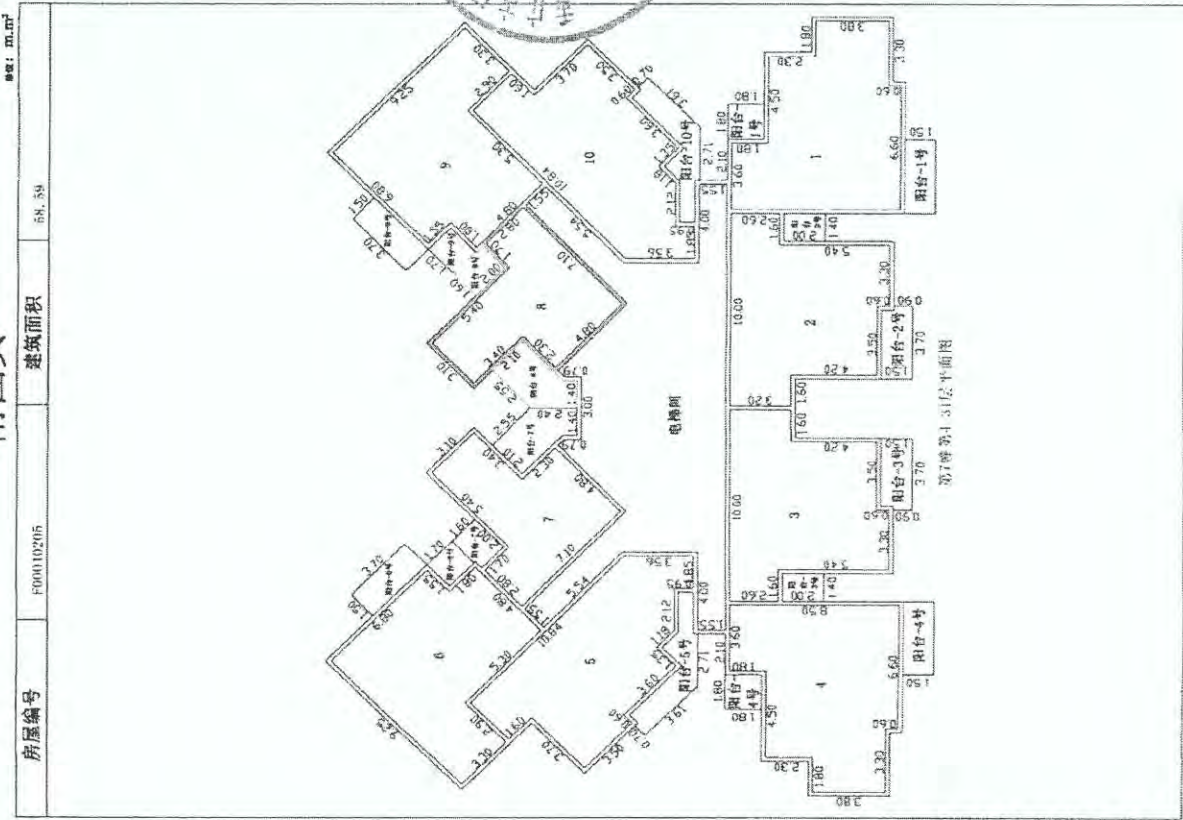
座落	重庆市北部新区恒康路9号 7 幢 21-8号		
申请人			
<input type="checkbox"/> 土地所有权人 <input type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其它（包括查封）			
名称	王琴		
证件名称及号码	[REDACTED]		
代理人名称	叶元芳	地址	九龙坡区 [REDACTED]
证件名称及号码	[REDACTED]	联系电话	68795481
申请人			
<input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋转让人 其它 <input type="checkbox"/>			
名称	重庆恒大鑫泉置业有限公司		
证件名称及号码	营业执照：500903000065659 1-1-1		
代理人名称	叶元芳	地址	九龙坡区科园一路2号大西洋国际大厦31层
证件名称及号码	[REDACTED]	联系电话	68795481
土地权利设立情况	地表	土地使用权起上日期	2013-08-30至2063-08-30
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积		土地房屋用途	城镇住宅用地
房屋建筑面积	58.59 m ²	房屋套内面积	46.75 m ²
共有情况说明（有两个及两个以上的产权人）			
以上房屋 权利人共有，共有人有 共有方式为共同（或按份）共有（备注：在选择共有方式上打勾） 按份共有的份额各自为			

0003

<p>申请事由</p>	<p>办理权属转移登记</p>	
<p>情况说明</p>		
<p>申请人保证申请登记的房地产无产权争议，对其提交的有关资料和反应情况的真实性负责，若有隐瞒、欺骗、编造、申报不实、蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。</p>		<p>夫妻双方以一方名义申请登记的，申请登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请变更或注销登记，由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。</p>
<p>申请人： 申请日期：</p>	<p>王彦 2014年 7月 29日</p>	<p>王彦 2014年 7月 29日</p>
<p>变更前《土地使用证号》 变更前《房屋所有权证号》 变更前《房地产权证号》</p>		
<p>联系人： 联系地址： 电话：</p>		



附图页



制图日期: 2017年5月15日

