

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝瑞司（2022）评字第 0056 号

估价项目名称：璧山县青杠街道中兴街 66 号 1 幢 4 单元 6-2
的 1 项住宅房地产司法处置评估

估价委托人：重庆市璧山区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：韦 君（注册号 5020090029）

罗 雪（注册号 5020200065）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十三日



致估价委托人函

重庆市璧山区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我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，结合估价人员的经验，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，估价对象情况及估价结果说明如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

坐落：璧山县青杠街道中兴街66号1幢4单元6-2；

财产范围：包括估价对象房屋所有权、分摊的土地使用权及所在物业共享的公共配套设施和室内二次装修，不包括室内家具家电等可移动物品及债权债务等其他财产或权益；

规模：建筑面积为112.04平方米，套内面积为99.09平方米，包含分摊土地使用权面积；

用途：估价对象房屋登记用途为成套住宅，估价对象土地登记用途为城镇住宅用地；

权属：根据《房地产权证》可知，估价对象房屋所有权属于唐一全，土地所有权属于国家所有，唐一全以出让的方式取得估价对象分摊的土地使用权。

三、价值时点

以实地查勘日二〇二二年五月七日为价值时点。

四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为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。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

建筑面积：112.04 平方米；

建筑面积单价：3450 元/平方米；

房地产市场价值：38.65 万元(人民币大写：叁拾捌万陆仟伍佰元整)。

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

以上内容摘自我公司提供的估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致！

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：

徐红

二〇二二年五月十三日



估价结果报告

一、估价委托人

委托人：重庆市璧山区人民法院

联系人：何法官

联系电话：41702646

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

地 址：重庆市渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 11 层

资格等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-007 号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

传真号码：(023)89038610

邮政编码：400015

三、估价对象

（一）估价对象界定

坐 落：璧山县青杠街道中兴街 66 号 1 幢 4 单元 6-2；

财产范围：包括估价对象房屋所有权、分摊的土地使用权及所在物业共享的公共配套设施和室内二次装修，不包括室内家具家电等可移动物品及债权债务等其他财产或权益；

规 模：建筑面积为 112.04 平方米，套内面积为 99.09 平方米，包含分摊土地使用权面积；

用 途：估价对象房屋登记用途为成套住宅，估价对象土地登记用途为城镇住宅用地；



权 属：根据《房地产权证》可知，估价对象房屋所有权属于唐一全，土地所有权属于国家所有，唐一全以出让的方式取得估价对象分摊的土地使用权。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 坐落：璧山县青杠街道中兴街 66 号。

(2) 土地面积：根据《房地产权证》及附图载明，估价对象共有土地使用权面积为 945.8 平方米。

(3) 土地用途：城镇住宅用地。

(4) 土地使用权类型：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2053 年 06 月 16 日，土地剩余使用年限为 31.13 年，土地级别为璧山区住宅 4 级。

(5) 土地四至：经实地查勘，估价对象所在宗地四面均至其他地块。

(6) 土地形状：估价对象土地形状不规则。

(7) 地形地势：地形平坦，自然排水畅通。

(8) 土壤：区域以住宅小区为主，土壤受污染的可能性较小。

(9) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(10) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及平整场地）。

2、建筑物状况

(1) 名称：“青青佳苑”的住宅。

(2) 坐落：璧山县青杠街道中兴街 66 号 1 幢 4 单元 6-2。

(3) 建筑面积：建筑面积为 112.04 平方米，套内面积为 99.09 平方米。

(4) 建成年份：约建成于 2012 年。

(5) 用途：成套住宅。

(6) 总层数及层次：估价对象所在建筑物共 7 层，估价对象位于名义层第 6 层。



(7) 房屋结构：混合结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 户型及平面布置：3室2厅1厨1卫，平层，房屋布局较合理。

(10) 外观：大楼外墙面为涂料，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(11) 装饰装修：入户防盗门，塑钢窗；客厅地面为地砖，墙面贴墙纸，天棚吊顶；饭厅地面为地砖，墙面贴墙砖，天棚吊顶；卧室一地面为地砖，墙面贴墙纸，顶刷白，安装木门；卧室二、三地面为地砖，墙面贴墙纸，顶刷白，安装木门、木质衣柜；厨房地面为地砖，墙面为墙砖，铝塑板吊顶，带组合橱柜；卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，铝塑板吊顶，安装木门，带洗漱台。

(12) 设施设备：大楼无电梯，水、电、气、消防等设施齐全。

(13) 通风和采光：通风、采光较好。

(14) 工程质量：估价对象已办理《房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(15) 物业管理：有物业管理。

(16) 使用及维修养护情况：房屋目前由产权人自己使用，整体维护状况较好。

3、权属状况

(1) 估价对象权利人、产权证号、土地所有权、土地使用权类型、土地使用权终止日期、土地剩余使用年限、证载用途、实际用途详见表1：

表1 估价对象权属表

编号	产权人	产权证号	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限	证载用途	实际用途
01	唐一全	212房地证2013字第07914号	国有	出让	2053年06月16日	31.13	城镇住宅用地/成套住宅	住宅

(2) 出租或占用情况：无。

(3) 抵押、查封设立情况：估价对象存在抵押，且已被法院查封。

(三) 区位状况描述

1、位置



(1) 坐落：估价对象坐落于璧山县青杠街道中兴街 66 号，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区位于中兴路北侧。

(3) 距离：距离云湖西城公交车站约 300 米，距离璧山青杠汽车站约 1 公里，距离璧山火车站约 3 公里。

(4) 楼层：估价对象证载楼层为名义层第 6 层。

(5) 临街状况：估价对象所在小区临中兴路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有璧青路、中兴街等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：距云湖西城公交车站约 300 米，有璧山 301、璧山 801 路公交车停靠，距离璧山青杠汽车站约 1 公里，距离璧山火车站约 3 公里，对外交通便捷度一般。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度和收费标准：估价对象所在小区有配套的停车库，停车便捷度较高。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率较好，轻微噪音污染，自然环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以住宅小区为主，附近有万兴馨苑、云湖西城、阳光花园等住宅小区。区域内人流量较高，居住聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：无特殊景观。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度均高。



V_t ——期末转售收益（元或元/ m^2 ）；

Y_i ——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t ——期末报酬率（%）；

t ——持有期（年）。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2022 年 5 月 7 日的估价结果为：


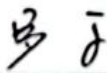
建筑面积：112.04 平方米；

建筑面积单价：3450 元/平方米；

房地产市场价格：38.65 万元（人民币大写：叁拾捌万陆仟伍佰元整）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韦君	5020090029		2022年5月13日
罗雪	5020200065		2022年5月13日

十二、实地查勘期

二〇二二年五月七日

十三、估价作业日期

二〇二二年五月七日至二〇二二年五月十三日



212 房地证 2013 字第 07914 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	唐一全		
证件名称及号码	身份证: 511225197312242254		
坐落	璧山县青杠街道中兴街66号1幢4单元6-2		
房地籍号	BS00200502860020100400060008		
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		楼层	名义层 6 管理層
共有使用权面积	945.8m ²	房屋建筑面积	112.04m ²
土地使用权终止日期	2053年06月16日	套内建筑面积	99.09m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙		

201305110130031

填证单位:

登记日期:

2013年 5月 13日

填证单位:

登记日期:



年 月 日

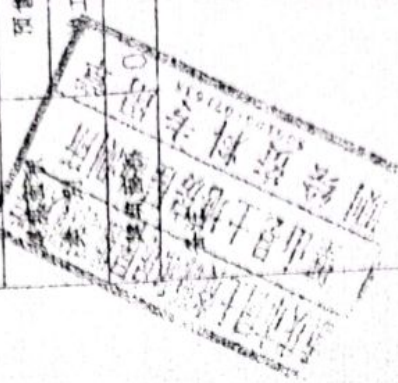
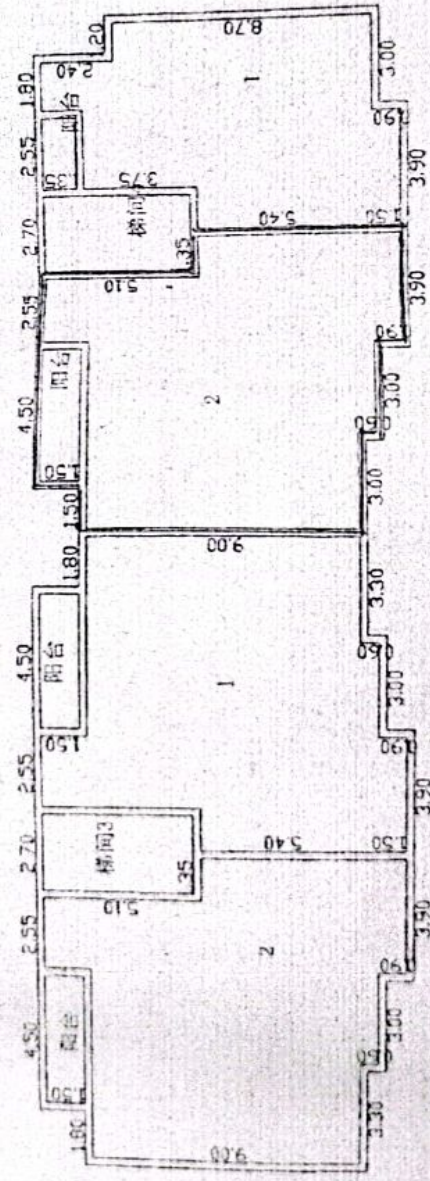
记 事

建行壁山支行 112,041.2 2013年5月14 - 2023年5月14日.



房屋建筑面积分层平面图

宗地号	
栋号或名称	第2幢
层号及名称	第2-7层
本栋	地上
总层数	地下(含半地下室)
建筑面积	预售面积
套内面积	竣工面积



位号/层号
2011-03