

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师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《司法评估委托书》[(2022)渝北法委评字第10号]及相关估价资料，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》、《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，在充分收集估价对象相关资料的基础上，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作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

权属于彭显强的位于沙坪坝区大学城南一路759号39幢1单元1-2的住宅房地产（建筑面积为308.91平方米及其国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价值估价结果汇总表》），包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括相应的债权债务。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型

根据本次《司法评估委托书》要求，本次估价采用市场价值标准，市场价值是经适当营销后，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。

四、价值时点

2022年2月16日。

五、估价方法

采用比较法。

六、估价结果

估 价 额：255.78 万元（大写：人民币贰佰伍拾伍万柒仟捌佰元整）



注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。

房地产市场价格估价结果汇总表


币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	渝(2020)沙坪坝区不动产权第000281151号	彭	沙坪坝区大学城南一路759号39幢1单元1-2	成套住宅	308.91	未记载	8280	255.78
	合计	//	//	//	308.91	未记载	//	255.78

七、特别提示

1、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注，上述税、费若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

2、估价对象《不动产权证》[渝(2020)沙坪坝区不动产权第000281151号]记载：“两年内不得上市交易”，估价对象的《不动产权证》登记时间为2020年4月16日。本公司注册房地产估价师把该事项电话告诉重庆市渝北区人民法院联系人，其告知不考虑该事项对估价目的及报告的影响，只需对该事项在报告中批露。本次估价未考虑上述事项对估价报告的影响。


 重庆大信房地产土地资产评估有限公司
 法定代表人：刘奎

 二零二二年二月二十四日



估价的假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件：

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、申请人提供了经估价委托人确认的估价对象的《不动产权证》(渝(2020)沙坪坝区不动产权第000281151号)，经核对，上述资料记载的坐落与《司法评估委托书》[(2022)渝北法委评字第10号]一致。

本次估价对象的坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地使用权类型、土地用途均以《不动产权证》(渝(2020)沙坪坝区不动产权第000281151号)为准；抵押权设立情况以重庆高新技术产业开发区不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果告知单》(查询时间：2021年12月23日)为准。

2、注册房地产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表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点根据《司法评估委托书》[(2022)渝北法委评字第10号]记载为注册房地产估价师完成实地查勘之日，即2022年2月16日，因此本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

4、本次估价结果是按照相关法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费的方式。

5、本次估价结果包含房地产转让时交易环节的增值税。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在用益物权，且本公司房地产估价师也无法通过其他途径获取估价对象是否存在用益物权。故本次估价是假定估价对象不存在用益物权为前提。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处



置价款中扣除为前提。

9、本报告提供的市场价值，是经适当营销后，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。

（二）未定事项假设

本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据重庆高新技术产业开发区不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间：2021年12月23日）记载，估价对象于价值时点有抵押、有查封；而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》的相关规定，本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述查封、抵押对估价结果的影响。根据估价委托人提供的资料及估价人员收集的相关资料，未发现估价对象存在其他优先受偿权。

（四）不相一致假设

本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、本次估价限制条件

1、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效。估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

2、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人拟进行处置时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业管理部门及监管部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日（即2022年2月24日）起计算、原则上壹年内有效（即2023年2月23日）。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况



等发生变化，对房地产市场价格产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7、未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

8、本估价报告需经估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

10、本报告及相关部分的解释权属重庆大信房地产土地资产评估有限公司。

11、估价对象《不动产权证》记载：“两年内不得上市交易”。本次估价未考虑该事项对估价目的及估价报告的限制及影响。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

2、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益。

3、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的复核，对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注，在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

4、本次估价由估价委托人重庆市渝北区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，估价委托人重庆市渝北区人民法院承办人刘睿、申请人农业银行重庆渝北支行代理人丁力到现场并在注册房地产估价师的《现场勘察表》上签字，被执行人彭显强未到现场。



5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本报告估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

9、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修，报告中关于估价对象的室内装修情况按价值时点（2022年2月16日）实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其它原因造成的室内装修变化负责。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

承办人：刘睿

联系电话：023-62196013

二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区金渝大道 68 号 4 栋第 10 层（3 号房）

法定代表人：刘奎

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-009 号

有效期限：2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

经营范围：一般项目：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；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；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。**（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：骆秋渝

联系电话：（023）63411821

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

（一）房地产基本状况

1、名称：“金科·廊桥水乡三组团”住宅房地产。

2、坐落：沙坪坝区大学城南一路 759 号 39 幢 1 单元 1-2。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为 308.91 平方米及其国有出让土地使用权。

5、用途：据《不动产权证》（渝（2020）沙坪坝区不动产权第 000281151



号) 记载土地用途为城镇住宅用地, 房屋用途为成套住宅; 实际为住宅。

6、权属: 彭显强拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

(二) 房地产区位状况

1、位置

(1) 方位: 所在小区位于绕城高速以东, 纵五路以西, 重大南路以南, 大学城南路以北。

(2) 距离(直线距离): 所在小区距龙湖重庆U城天街约 3.1 公里, 距火车站(沙坪坝站)约 17.7 公里, 距江北国际机场 T2 航站楼约 37.8 公里。

(3) 朝向: 朝北。

(4) 楼层: 估价对象位于名义层第负 1、1 层。

(5) 临街状况: 所在小区三面临街, 临重大南路、大学城南路、纵五路。

2、交通状况

(1) 道路状况: 区域内除估价对象所在小区所临道路外另有重庆绕城高速、康城南路、振华路等, 道路均已硬化, 路面状况好, 区域内车流量一般、较通畅。

(2) 出入可利用的交通工具: 公交车、轨道交通。所在小区距离纵五路南段路口(公交站)约 350 米, 有 449 路等跨线定线公交车经过或停靠; 距离轨道交通 1 号线尖顶坡站约 3 公里, 交通便捷度一般。

(3) 交通管制情况: 限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准: 估价对象所在小区配备地下停车库, 停车位较充足, 收费按重庆市物价局统一标准。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境: 所在区域绿化率较好, 轻微噪音, 卫生环境较好。

(2) 人文环境: 估价对象所在区域以住宅及其配套的商业为主, 所在区域有书香溪墅、金科廊桥水乡·美丽墅、虎溪花园、金科·廊桥水乡四组团等住宅小区, 区域主要以常住人口为主, 治安状况良好。

(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、天然气保障度高。



(2) 外部公共服务设施：区域内有重庆科学城重庆第二师范学院附属第一幼儿园、重庆科学城树人思贤小学、重庆市第一实验中学学校、重庆大学(虎溪校区)、重庆医科大学附属大学城医院、农贸市场、超市、重庆银行(大学城支行)等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 土地面积：根据《不动产权证》(渝(2020)沙坪坝区不动产权第000281151号)记载共有土地使用权面积为683平方米，土地使用权面积为未记载。

(2) 土地四至：四至详见《不动产权证》“附图”。

(3) 土地形状：形状不规则，详见《不动产权证》“附图”。

(4) 地形地势：实地查勘时，坡地地形，坡度为5-10度，自然排水畅通。

(5) 土壤：未见受过污染。

(6) 地基(地质)：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7) 土地开发程度：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、通路及场地平整)。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：“金科·廊桥水乡三组团”住宅房地产。

(2) 建筑年代：约2012年。

(3) 规模：估价对象建筑面积为308.91平方米。

(4) 总层数和高度：共7层(地上6层，地下1层)，高度约18米。

(5) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观一般，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：外墙部分贴墙砖、部分刷漆，入户门为防盗门，第1层：室内门为合金玻璃门、窗为玻璃窗，楼地面铺木地板，内墙、天棚刷白，厨房、卫生间：地面铺地砖、墙面贴墙砖、天棚水泥搓沙，室内有附着于墙体的橱柜地柜(不含柜门)、蹲便器(不含水箱)；第负1层：室内清水。

(8) 设施设备：通水、电、气、通讯。所在小区安装消防。

(9) 通风和采光：一般

(10) 层高和净高：估价对象各层层高均约3米，净高约2.8米。



(11) 空间布局：原户型为跃层带花园。现状第1层与负1层通道已封闭，第1层、负1层分别有单独的入户门。第1层户型为4室2厅1厨2卫带花园，负1层为2室。

(12) 物业管理：有专业物业管理。

(13) 维修保养情况、完损程度及新旧程度：维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新率较高。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据《不动产权证》（渝（2020）沙坪坝区不动产权第000281151号）可知，彭显强拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地，证载土地用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据《不动产权证》（渝（2020）沙坪坝区不动产权第000281151号）可知，彭显强拥有估价对象的房屋所有权。

(2) 房屋用途：据《不动产权证》（渝（2020）沙坪坝区不动产权第000281151号）记载房屋用途为成套住宅，实际为住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据重庆高新技术产业开发区不动产登记中出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间：2021年12月23日）可知，估价对象于价值时点已设立抵押权。

实地查勘时，估价对象室内无人使用；根据重庆市渝北区人民法院承办人刘睿告知估价对象不存在租赁权。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象室内无人使用。

4、其他特殊情况：根据重庆高新技术产业开发区不动产登记中出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间：2021年12月23日）可知，估价对象于价值时点有查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、



电、气、通讯、物业管理费等费用不详。

五、价值时点

估价委托人提供的《司法评估委托书》〔（2022）渝北法委评字第10号〕记载“评估基准日以现场勘查日为准”，注册房地产估价师于2022年2月16日进行了实地查勘，经与估价委托人协商，确定以实地查勘之日2022年2月16日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次《司法评估委托书》要求，本次估价采用市场价值标准，市场价值是经适当营销后，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

（一）独立、客观、公正原则

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

合法原则要求评估价值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

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

替代原则要求评估价值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

最高最佳利用是指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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年国家主席令第32号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年国家主席令第32号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第四十六号））；



用于成本法，估价对象为所在项目的一部分、且为住宅房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象暂不具有开发或再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

3、选用的估价方法公式

比较法

比较价值 = 可比实例价格 × 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

其中：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2022 年 2 月 16 日的估价结果为：

估 价 额：255.78 万元（大写：人民币贰佰伍拾伍万柒仟捌佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。



房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

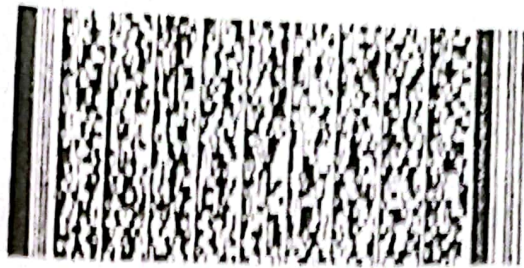
估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	渝 (2020) 沙坪坝区不动产权第 000281151 号	彭显强	沙坪坝区大学城南一路 759 号 39 幢 1 单元 1-2	成套住宅	308.91	未记载	8280	255.78
	合计	//	//	//	308.91	//	//	255.78

十一、注册房地产估价师

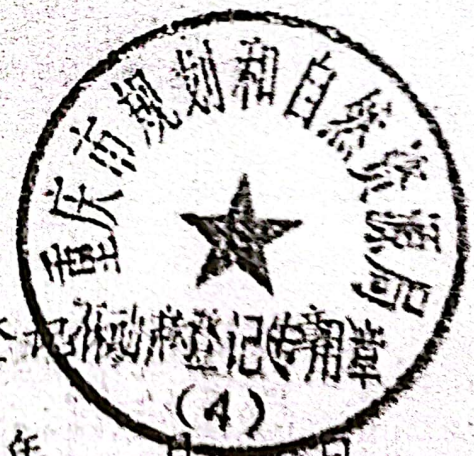
参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王君	5020200022		2022 年 2 月 24 日
骆秋渝	5020110022		2022 年 2 月 24 日





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。



2020年 04月 16日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 50005302960

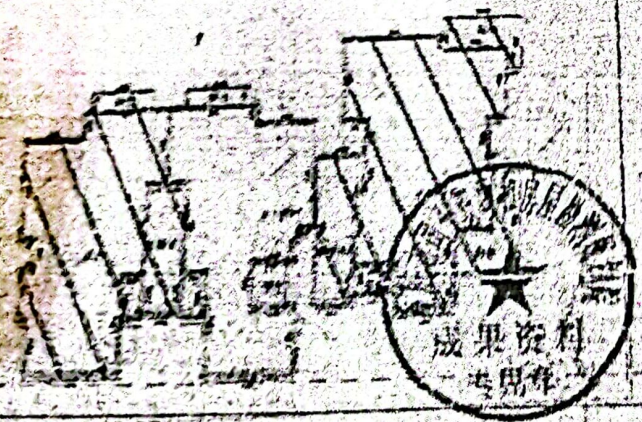
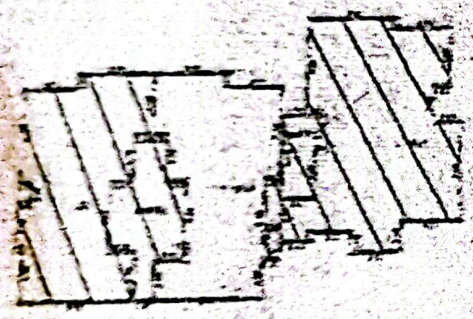


渝 (2020) 沙坪坝区 不动产权第 000281151 号

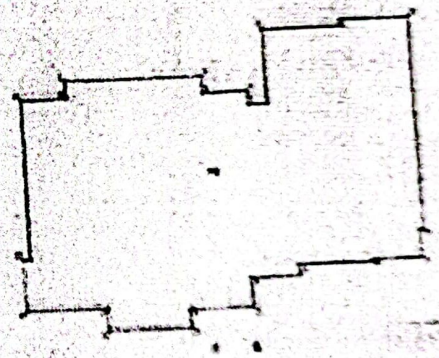
权利人	彭
共有情况	单独所有
坐落	沙坪坝区大学城南一路759号39幢1单元1-2
不动产单元号	500106 108002 GB00103 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 683 m ² /房屋建筑面积 308.91 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2060年12月29日止
权利其他状况	身份证: 51 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 271.91平方米 所在楼层(名义层): 负1、1 业务编号: 202004161040754



图幅编号	500106109002	图幅名称	309.91
------	--------------	------	--------



宗地代码	500106109002-500109	宗地名称	309.91
------	---------------------	------	--------



权利人查询（部分房屋） 不动产登记信息查询结果告知单

人：

码：

请人提交的申请，经查询本中心辖区（高新区）登记数据，被查询人房屋登记（部分）信息如下：


产坐落	房屋信息	权利人	登记时间	权证号	有无共有	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	有无其他限制处分
沙坪坝区大学城南路759号39幢1单元1-2	建筑面积：308.91㎡ 房屋用途：成套住宅	彭	2020-04-16	渝（2020）沙坪坝区不动产权第000281151号	无	有	有	无	无	无

抵押信息

登记时间	业务类型	登记坐落	抵押人	抵押权人	状态
2020-04-17	土地房屋抵押权（地房）	沙坪坝区大学城南一路759号39幢1单元1-2	彭显强	中国农业银行股份有限公司重庆渝北支行	现势

限制信息

登记时间	限制类型	登记坐落	被限制权利人	限制单位	限制证书号	状态
2021-11-23	查封登记（地房）	沙坪坝区大学城南一路759号39幢1单元1-2	彭显强	重庆市渝北区人民法院	（2021）渝0112执19805号	现势
2021-09-07	查封登记（地房）	沙坪坝区大学城南一路759号39幢1单元1-2	彭显强	重庆市渝北区人民法院	（2021）渝0112执保2152号	现势


 重庆高新技术产业开发区不动产登记中心
 查询日期：2021年12月23日11时23分43秒
 打印日期：2021年12月23日11时23分43秒
 经办人：徐文君