

涉执房地产处置 司法估价报告

估价报告编号：渝瑞达房评字（2022）司第 042 号

估价项目名称：位于合川市鈞办处文星阁 7 号 2-5-2 号的住宅用房房地产
市场价值评估项目

估 价 委 托 人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：闫凯旋 5020170017

韩 静 5020140014

估价报告出具日期：二〇二二年四月一日

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院的委托，我公司对权属于袁[]、刘[]的位于合川市钓鱼台文星阁7号2-5-2号（建筑面积为127.89平方米及其相应分摊土地使用权面积，建成时间约为2002年，土地性质：出让）的住宅用房房地产（土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的家具家电、相应的债权债务及等其他财产或者权益）进行了估价。

估价目的是为重庆市合川区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为2022年3月14日。

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，采用比较法，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点2022年3月14日，估价对象的价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	估价结果（比较法）
估价对象测算结果	总价（万元）		40.92
	单价（元/㎡）		3200

房地产总值：40.92万元，大写：人民币肆拾万零玖仟贰佰元整。

特别提示：

1、根据国家有关房地产估价的规定，本估价报告出具之日起壹年内有效，即从2022年4月1日至2023年3月31日，对逾期使用本报告书，本公司不承担责任。

2、根据估价委托人介绍，估价对象已设定抵押，本次估价未考虑抵押权因素对估价结果产生影响。

3、本次评估价值包含土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的家具家电、相应的债权债务及等其他财产或者权益；

4、本次评估包含的装修价值为估价人员按价值时点估价对象现状价值，若价值时点后装修状态发生变化，我公司不承担任何责任；

5、本报告书正文中的“估价假设和限制条件”对可能影响本估价报告结论的重要事项作了披露，本报告的使用者及买受人应对此充分关注。

以上内容摘自估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(此页无正文)

此致

重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人

谢渝

二〇二二年四月一日



目 录

第一部分 注册房地产估价师声明.....	1
第二部分 估价的假设和限制条件.....	2
一、估价的假设前提.....	2
二、本报告使用限制条件.....	3
第三部分 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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	10
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.....	11
第四部分 附 件.....	12

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准(GB/T 50291-2015)《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准(GB/T 50899-2013)《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)进行估价工作，撰写本估价报告。

第二部分 估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限制条件，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限定条件：

一、估价的假设前提

(一)估价的一般假设

- 1、估价对象能自由在市场上出售。
- 2、撰写估价报告时，是以价值时点公开房地产市场前提下公开市场价值为标准，没有考虑市场变化风险和短期强制处分等因素对估价价值的影响。
- 3、本公司注册房地产估价师经过尽职调查后未发现存在土地承包经营权、居住权、地役权及占有使用情况，本次评估假定评估对象不存在居住权、地役权及占有使用情况。
- 4、重庆市合川区人民法院未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用等情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- 5、本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态，如果遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏，则会对估价价值造成影响，那么本估价报告结果也随之作废，并应对估价对象进行重估。
- 6、任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 7、本次估价所需资料是估价人员根据估价委托人提供的资料为准；我们无理由怀疑所出具档案资料的合理性、真实性、准确性及完整性，本次假设提供的资料合理、真实、准确、完整。
- 8、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。同时由于估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文及地质状况进行研究，我们假设其水文和地质状况为该地区的一般状况，并假设其不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

(二) 未定事项假设

估价人员未发现估价对象存在未定事项。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人介绍，估价对象均已设定抵押，本次估价未考虑抵押权因素对估价结果产生影响。

(四) 不相一致假设。

估价人员未发现估价对象存在不相一致事项。

(五) 依据不足假设

估价人员未发现估价对象存在依据不足事项。

二、本报告使用限制条件

(一) 本估价报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(二) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，本公司和注册房地产估价师依法不承担责任；

(三) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

(四) 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估价对象状况、房地产市场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；

(五) 在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者评估结果未使用之前，如果估价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可使用；

(六) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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。

(七) 根据国家有关房地产估价的规定，本估价报告出具之日起壹年内有效，对逾期使用本报告书，本公司不承担责任。

(八) 未经本公司签章，并由房地产估价师签字，本报告书的复印件一律无效，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

三、其他特殊事项说明

(一)本次评估价值包含土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的家具家电、相应的债权债务及其他财产或者权益。

(二)本次评估包含的装修价值为估价人员按价值时点估价对象现状价值，若价值时点后装修状态发生变化，我公司不承担任何责任。

(三)本次评估估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式，按照法律法规规定，应由转让人和买受人各自负担，提请报告使用人注意该事项。

第三部分 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

联系人：李法官

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：谢渝

地址：重庆市渝中区和平路7号6-19号、6-20号

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）1-003号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日

统一社会信用代码：91500103747495363D

联系电话：(023)63835625

传真号码：(023)63835626

邮政编码：400010

三、估价目的

估价目的是为重庆市合川区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）估价对象范围及基本状况

估价对象为权属于袁[] 刘[] 的位于合川市钓办处文星阁7号2-5-2号（都市家园），建筑面积为127.89平方米的住宅用房房地产，包含土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的家具家电、相应的债权债务及等其他财产或

者权益。

(二) 估价对象基本状况-实物状况

1、土地实物状况

坐落：合川市钓办处文星阁7号2-5-2号；

用途：住宅用地；

土地使用权面积：18.03平方米；

共有宗地面积：1105.00平方米；

土地使用权终止日期：2053年；

土地剩余使用年限：约31.80年；

四至：北临朱家巷，南、西临其他建筑物、东临申明亭街；

形状：未提供土地附图无法确认；

地形、地势：地形平坦，与相邻土地、道路齐平，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性；

土壤：土壤未受过污染；

地质：地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象；

开发程度：宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

2、建筑物实物状况

坐落：合川市钓办处文星阁7号2-5-2号；

建筑规模：建筑面积为127.89平方米，套内面积为114.17平方米；

楼层：所在楼层为第5层；层高：约为3；总层数：所在建筑物总楼层7层；总高度：所在建筑物地面总高约21米；

建筑结构：混合结构；

设施设备：给排水：接市政管网，消防设施：室外消防栓系统、烟感喷淋系统，通讯，供电：接市政供电网；通气状况：通气。配置的设施设备使用正常，性能完好；

装饰装修：外墙贴砖，入户防盗门、客厅地面地砖，内墙涂料，天棚涂料；卧室

地面为地砖，内墙涂料，天棚涂料；厨厕地面地砖、内墙墙砖、天棚扣板吊顶。

空间布局：户型为三室二厅一厨一卫带阳台，空间布局较好；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、日照等功能符合国家相关建筑设计标准的强制性要求，光线充足；

外观：外墙贴墙砖，外观一般；

新旧程度：建成年份：2002年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面、门窗无破损情况，客厅天棚有部分渗水情况，使用维护较正常。

（三）估价对象基本状况-权益状况

1、建筑物权益状况

①房屋所有权

根据在估价委托人提供的《房地产权证》，建筑物登记的权益状况具体如下：

产权证号：204房地证2006字第01994号；

权利人：袁、刘；

共有情况：共同所有；

坐落：合川市钓办处文星阁7号2-5-2号（都市家园）；

房屋用途：住宅用房。

2、土地权益状况

①土地所有权

估价对象所在宗地为国有土地，所有权属国家。

②土地使用权

根据估价委托人提供的《房地产权证》，土地使用权登记的权益状况如下表。

产权证号：204房地证2006字第01994号；

权利人：袁、刘；

坐落：合川市钓办处文星阁7号2-5-2号；

土地用途：住宅用地；

土地使用权类型：出让；

3、出租或占用情况

至价值时点，估价对象自住。

4、他项权利情况

根据估价委托人提供的资料以及注册房地产估价师调查了解，估价对象已设定抵押权。

5、其他特殊情况

根据估价委托人提供的资料，无法确认估价对象是否存在查封。

（四）区域状况

1、位置

坐落：合川市钓办处文星阁7号2-5-2号；

方位：位于朱家巷以南、申明亭街以西；

距离：距离合川区自来水有限责任公司200米；

朝向：朝北；

楼层：估价对象位于名义层5层；

临街状况：估价对象临朱家巷、申明亭街交界处。

2、交通

道路状况：区域内有朱家巷、申明亭街等城市主、次干道，路网密集，道路等级高；

交通工具：有118、225路等多路公交车经过该区域，内外交通较方便快捷；

交通管制状况：区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通；

停车状况：估价对象所在小区附近周边有沿街占道临时停车位，停车方便。

3、周围环境和景观

自然环境：区域内街道整洁，无大气、水文等污染，环境状况较好；

人文环境：所在区域多为住宅，治安状况良好。相邻房地产以杨柳街小区、北门社区、金沙水岸等住宅房地产为主，区域内居住适宜度、商务氛围及商业繁华度一般；

景观：区域内沿街绿化一般，公共绿化一般。

4、外部配套设施

基础设施：估价对象所在区已达到了“六通一平”，水、电、路、气、通讯等基础设施完备。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度高，并拥有完善的给排水系统，能够保障办公、生活及生产经营需要。

公共服务设施：估价对象区域内有中国建设银行、中国农业银行、重庆济安医院、万年路小学、为明中学、家佳超市、永辉超市等公共服务设施。估价对象所在区域公共服务设施完善。

五、价值时点

根据《重庆市合川区人民法院司法评估函》记载，价值时点为现场勘查日期；本次估价现场勘查日期为二〇二二年三月十四日，故本次估价价值时点为二〇二二年三月十四日。

六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价的类型价值为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

房地产估价应遵循基本工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外界干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

（二）合法原则

房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处置为前提估价。

（三）最高最佳使用原则

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提估价。

（四）价值时点原则

要求估价结果应是以估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 替代原则

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。

八、估价依据

- (一) 《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）；
- (二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (三) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (四) 《中华人民共和国民法典》；
- (五) 《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；

- (六) 《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号
- (七) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (八) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (九) 《关于加快不动产司法拍卖的指导意见》渝地房评经协发（2018）4

号；

(十) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；

- (十一) 《重庆市合川区人民法院司法评估函》；
- (十二) 《房地产权证》（证号：204房地证2006字第01994号）（复印件）；
- (十三) 估价委托人提供的其他资料及本公司人员现场勘测、调查所得的资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的名称：

本次估价选用比较法作为本次的估价方法。

(二) 估价方法的定义

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。

(三) 估价思路:

本次估价价值类型是估价对象在价值时点的公开市场价值, 未考虑估价对象是否存在的他项权利事项, 即根据比较法测算出的结果进行分析, 综合得出估价对象评估单价。

十、估价结果

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范, 结合估价目的, 通过实地查勘, 市场调查等必要的程序, 对各种资料进行了详细的分析、测算, 并得出估价结论。认为在价值时点 2022 年 3 月 14 日, 估价对象的价值如下:

房地产价值评估结果明细表

币种: 人民币

相关结果	估价方法	估价结果 (收益法)
估价对象测算结果	总价 (万元)	40.92
	单价 (元/㎡)	3200

房地产总值: 40.92 万元, 大写: 肆拾万零玖仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
闫凯旋	5020170017	闫凯旋	2022.4.1
韩 静	5020140014	韩 静	2022.4.1

十二、实地查勘期

二〇二二年三月十四日

十三、估价作业期

二〇二二年三月二日至二〇二二年四月一日

第四部分 附件

- 1、估价对象实地查勘情况及相关照片；
- 2、估价对象位置图；
- 3、《重庆市合川区人民法院司法评估函》；
- 4、《房地产权证》（证号：204房地证2006字第01994号）（复印件）；
- 5、相关专业帮助情况：（除参与本次估价的估价人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助）；
- 6、房地产估价机构《营业执照》及《房地产估价机构备案证书》（复印件）；
- 7、注册房地产估价师《注册证书》（复印件）。

估价对象现状照片



估价对象所在建筑外观现状



估价对象入户现状



估价对象内部现状



估价对象内部现状



估价对象周边环境



估价对象周边环境



估价对象周边环境



估价对象周边环境

重庆市合川区人民法院 司法评估函

重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司：

重庆农村商业银行股份有限公司合川分行申请执行袁
[]、刘 [] 一案，我院已委托你公司对位于合川市钓办处
文星阁7号2-5-2号房屋（权证号：204房地证2006字第
01994号）的价值进行评估。

你公司已出具了编号为：渝瑞达[2020]房评字第011号
评估报告。因评估报告现已过有效期，故请你公司对上述标
的物的价值进行补充评估。

特此函告



重庆市合川区人民法院
二〇二〇年三月三日

备注：

司法技术部门督办人：余凡，联系电话：64291256；

承办法官：李必建，联系电话：64291370；

重庆农村商业银行股份有限公司合川分行：1398323 []

袁 [] 159226 []

1204 房地证 2006 字第 01994 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、房地产他项权人的合法权益，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）：

李

重庆市国土资源和房屋管理局

138944

10/16

权利人	袁[]、刘[]		
证件名称及号码	身份证：510226650[]		
	身份证：510226630[]		
坐落	合川市钓鱼台文星阁7号2-5-2号		
房地籍号			
上 地 状 况			
地 号		图 号	
用 途	住宅	使用类型	出让
使用权面积		共有使用权面积	共用：1105
			分摊：18.93
终止日期	2053年		
备 注			

5

填证单位：

合川市

填证日期：

2006

年

月

日

合川市房产局

品名	规格	数量	单位	备注
油		12.80	114.1	
		0	0	
		0	0	
		0	0	
		0	0	
		0	0	
		0	0	
合计				

数量单位： 吨
 数量日期： 2009

表

12.80

他 项 权 利 设 定

权利 人								
义务 人								
坐 落								
权利种类		房地产权证号						
土 地 状 况								
使用权类型		用 途						
使用权面积		共有使用权面积						
租赁履行期限								
楼 层 状 况								
楼号	单元号	层数	建筑面积	房屋用途	权利价值	设定日期	债务履行期限	注销日期
					9.5万元	2006.10.11	2006.01.31	
					28万元	2012.01.10	2015.04.30	
说 明								

填证单位:

填证日期:

年 月 日

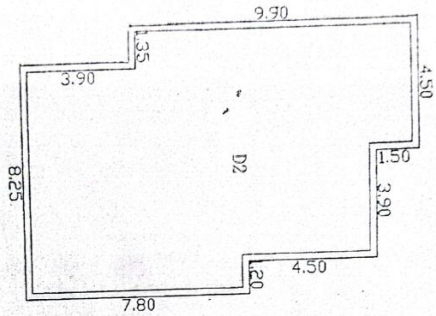
与原件核对无误

10/10

10/10

附

图



比例:

建筑面积: 127.87 m² 图例:

长度单位:m

自墙

共墙

借地

勘丈:

制图:

表

与原件核对无误
与原件核对无误
与原件核对无误

杨松