

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆百臣房估（2022）字第（司法）57号

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

估价项目名称：位于重庆市铜梁县虎峰镇大十字街308号（锦绣家园）1幢2-3-3的涉执房地产市场价值评估

房地产估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：欧勤文（注册号：5020180062）

简 灿（注册号：5020210081）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十八日



致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

我公司接受委托，依照国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的操作程序，根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，选用比较法，对刘贵德、罗洪芬所有的位于重庆市铜梁县虎峰镇大十字街308号(锦绣家园)1幢2-3-3，建筑面积为131.72平方米的住宅市场价值进行了评估(估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益)，确定估价对象在2022年4月19日的估价结果为：

建面单价：2800元/平方米

房地产总价：36.88万元

大写：人民币叁拾陆万捌仟捌佰元整

特别提示：欲了解估价项目的详细情况，请认真阅读评估报告全文。

此致

估价机构法定代表人：

刘建

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月二十八日



扫描全能王 创建

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了检查，在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的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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关注，在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、检测的情况下，假定估价对象能够安全使用。

(三) 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。

(四) 假设估价对象不存在拖欠税费、水电气费、通讯费、物业管理费等债务。

(五) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立抵押权，已被查封，而根据《房地产估价规范》对房地产司法拍卖估价的规定，评估价值的影响因素不包括房地产被查封及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、尚未注销的抵押权对估价结果的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设



估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成时间，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成时间为2010年，本次估价房屋建成时间以实际调查为准。

六、评估报告使用限制

(一) 本评估报告供估价委托人执行“重庆农村商业银行股份有限公司铜梁支行与刘贵德、罗洪芬借款合同纠纷一案”中使用，估价结果作为估价委托人确定财产处置参考价的参考依据。

(二) 评估报告使用人为估价委托人和估价利害关系人。

(三) 本评估报告使用期限为一年，自2022年4月28日起至2023年4月27日止。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可以使用。

(四) 应当按照法律规定和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。

(五) 评估结果对应的交易税费负担方式为交易税费由转让人和买受人各自负担。

(六) 本次估价财产范围中的房屋包括装饰装修和设施设备。

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

(八) 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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市铜梁区人民法院

地址：重庆市铜梁区巴川镇白龙大道143号

联系人：叶春

电话：023-45659913

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91500105762679320L

法定代表人：刘建

机构地址：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

备案等级：一级

备案证书号：渝房评备字(2021)1-009号

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

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) 估价对象范围

根据《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝铜法委评字

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118



第 68 号] 及估价对象不动产登记信息查询结果复印件，确定估价对象为刘贵德、罗洪芬所有的位于重庆市铜梁县虎峰镇大十字街 308 号（锦绣家园）1 幢 2-3-3，建筑面积为 131.72 平方米的住宅（估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

1、土地状况描述

坐落：铜梁县虎峰镇大十字街 308 号（锦绣家园）1 幢 2-3-3；

土地用途：商业住宅用地；

土地级别：重庆市铜梁区住宅 6 级；

土地面积：共有宗地面积 12873.4 平方米；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2056 年 6 月 19 日；

地势：宗地较平坦；

水文状况：水文条件能满足建筑设计要求，对土地利用无明显不利影响，受洪涝灾害概率小；

土地开发程度：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，场地平整。

2、建筑物状况描述

（1）所在建筑整体状况：

物业名称：锦绣家园；

建筑形态：多层住宅楼；

建筑结构：混合结构；

总层数：共 7 层；

建成年代及成新度：约为 2010 年建成，建筑成新度八成新；

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118



外观：详见估价对象照片。

(2) 估价对象状况：

坐落：铜梁县虎峰镇大十字街308号(锦绣家园)1幢2-3-3；

房屋用途：住宅；

建筑面积：131.72平方米；

所在楼层：第3层；

建筑层高：约3米；

户型：四室二厅一厨二卫错层；

装饰装修：外墙：墙砖；门：入户防盗门，室内套装门；窗：塑钢窗；
地面：贴地砖；墙面：涂料；厨、卫：地面贴地砖，墙面贴墙砖，天棚铝扣板吊顶；

朝向：朝南；

采光、通风状况：室内采光、通风状况良好；

设施设备：上水、下水、电、气、闭路、通讯、宽带通；

维护保养状况：维护保养较好；

利用现状：自住。

(三) 估价对象权益状况

1、房地产权属登记情况

(1) 权利人：刘贵德、罗洪芬；

(2) 坐落：铜梁县虎峰镇大十字街308号(锦绣家园)1幢2-3-3；

(3) 土地使用权类型：出让；

(4) 土地用途：商业住宅用地；

(5) 房屋结构：混合结构；

(6) 房屋用途：住宅；

(7) 楼层：第3层；

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118



(8) 房屋建筑面积：131.72 平方米；

(9) 房屋套内建筑面积：120.6 平方米。

2、他项权利情况

至价值时点，估价对象已存在抵押权。

3、限制权利情况

至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

(四) 估价对象区位状况

1、位置

估价对象坐落于重庆市铜梁县虎峰镇大十字街 308 号（锦绣家园）1 幢 2-3-3，邻近虎峰中学东侧；距铜梁虎峰汽车站约 1.1 公里。

2、交通

估价对象所在区域由大十字街和高成线等构成主要交通网络。估价对象距蔡家桥公交站约 590 米，有铜梁 603 路、璧铜城际公交等多条公交线路经过该区域，交通便捷。

3、外部配套设施

估价对象所在区域基础设施完善，达到六通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。区域内有虎峰中学、虎峰镇中心卫生院、虎峰镇小学、重庆农村商业银行（虎峰分理处）等，公共设施较完备。

4、周围环境

区域内绿化率一般、卫生环境较好、人文环境较好，环境状况较好，无特殊景观。

五、价值时点

实地查勘工作于 2022 年 4 月 19 日完成，故价值时点为 2022 年 4 月 19 日。

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司
联系电话：023-86798617 86798612
传 真：023-67869118



六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本次估价遵循以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

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。

（五）最高最佳使用原则

评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国民法典》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118



5、《最高人民法院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]

6、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]

7、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)》的通知[渝高法(2013)285号]

8、《重庆市铜梁区人民政府办公室关于公布铜梁区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(铜府办〔2016〕124号)

(二) 技术规范:

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

(1) 估价委托人提供的资料:

1、《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝铜法委评字第68号];

2、估价对象不动产登记信息查询结果复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料:

1、注册房地产估价师调查估价对象周边同类房地产场所取得的资料;

2、房地产估价机构、注册房地产估价师收集的相关估价资料、参数资料和国家及重庆市有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后,决定采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

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

估价机构:重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话:023-86798617 86798612

传 真:023-67869118



其间的差异对可比实例成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的,遵循估价原则,按照国家规定的技术标准和估价程序,在对估价对象进行了实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上,选用比较法,对各种资料进行了综合分析测算后,确定估价对象在2022年4月19日的估价结果为:

房地产单价: 2800元/平方米

房地产总价: 36.88万元

大写: 人民币叁拾陆万捌仟捌佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
欧勤文	5020180062		2022年4月28日
简 灿	5020210081		2022年4月28日

十二、实地查勘期

2022年4月19日

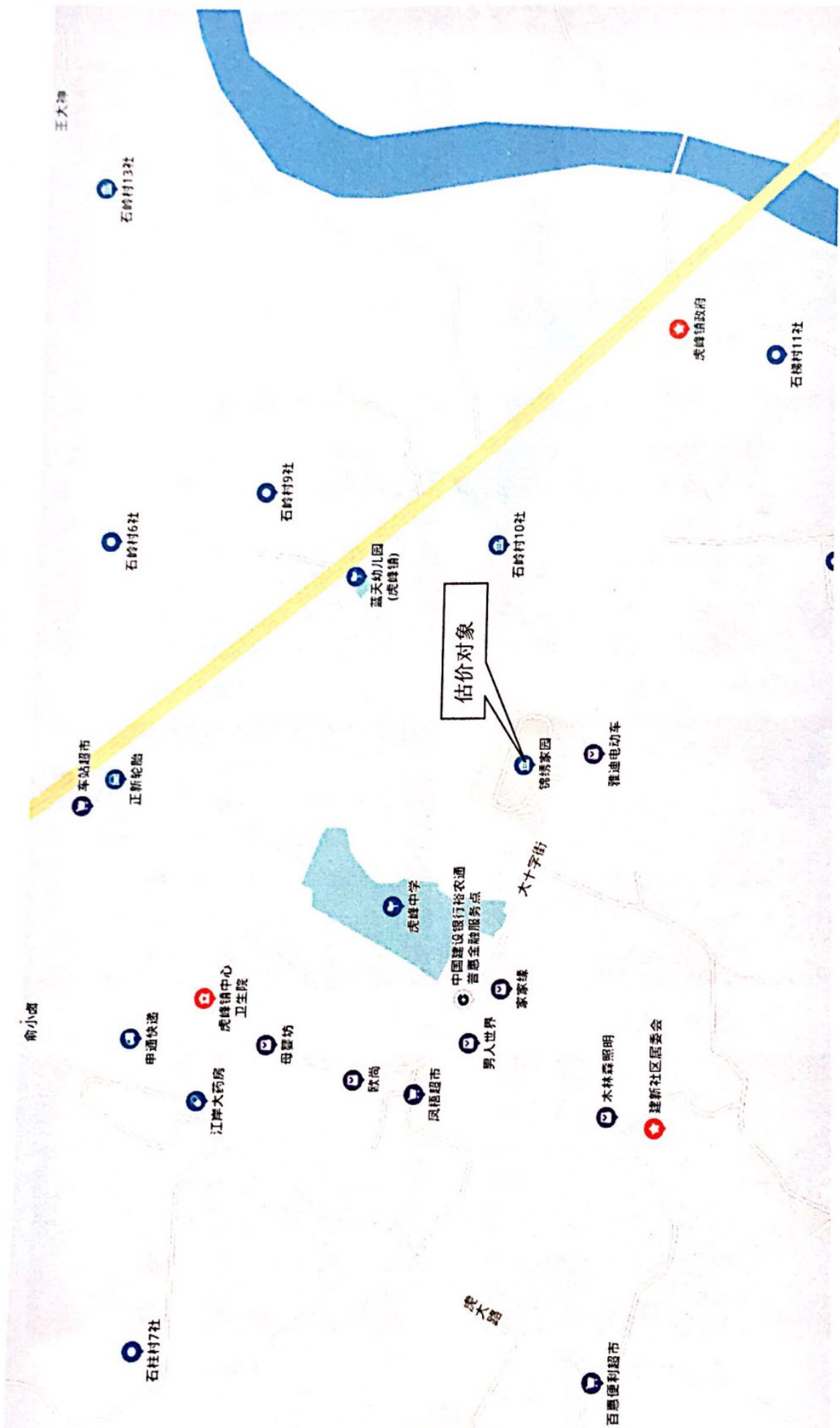
十三、估价作业期

2022年4月1日至2022年4月28日

估价机构: 重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司
联系电话: 023-86798617 86798612
传 真: 023-67869118



估价对象位置示意图



估价对象实况照片



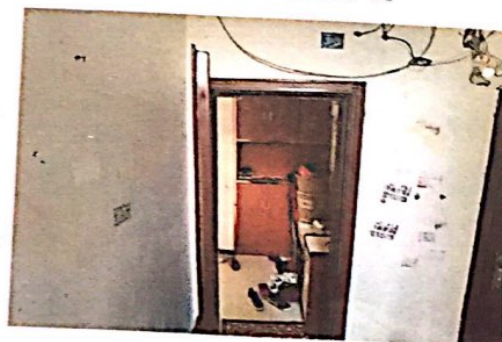
估价对象小区环境



估价对象建筑外观



估价对象楼栋出入口



估价对象门牌号



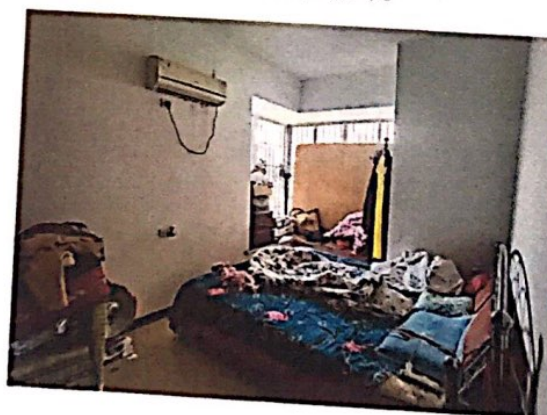
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状





重庆市房地产登记审核表

房地产坐落	铜梁县虎峰镇大十字街308号(锦绣家园)1幢2-3-3								登记类别	商品房转移登记			
申请人情况	申请人	刘贵德、罗洪芬					证件号码	510228197502204353, 身份证 510228197803174821					
	单位性质						地址	同座落					
委托代理人情况	姓名	性别	年龄	与权利人关系	工作单位或地址			身份证号	签字				
	陈旭	男	23	委托代理	巴川街道办事处解放东路189号			50022419880831005X					
土地情况	土地性质		国有土地使用权					用途	商业住宅用地				
	使用权类型		出让					起止日期	2006-06-20 至 2056-06-19				
	共有土地 使用面积		12873.4 (平方米)					土地等级					
	使用权面积		20.82 (平方米)					其中	独用面积	(平方米)			
							分摊面积	20.82 (平方米)					
序号	房号	产别	建筑结构	总层数	用途	建筑面积	所在层数	套内面积	公摊面积	申报价值	修年代	取得方式	
1	2-3-3	私有	混合	7	住宅	131.72	第3	120.6	11.12			购买	
共有产权情况说明						共有或共用部位及设施说明							
						梯间共用							
备注	共有产权情况说明: 共同共有 小区内的道路、绿化用地属全体业主共有。												



10734 2022-03-24 15:35:01

http://10.0.155.7:8081/File/FileSystem?archives=74.207064

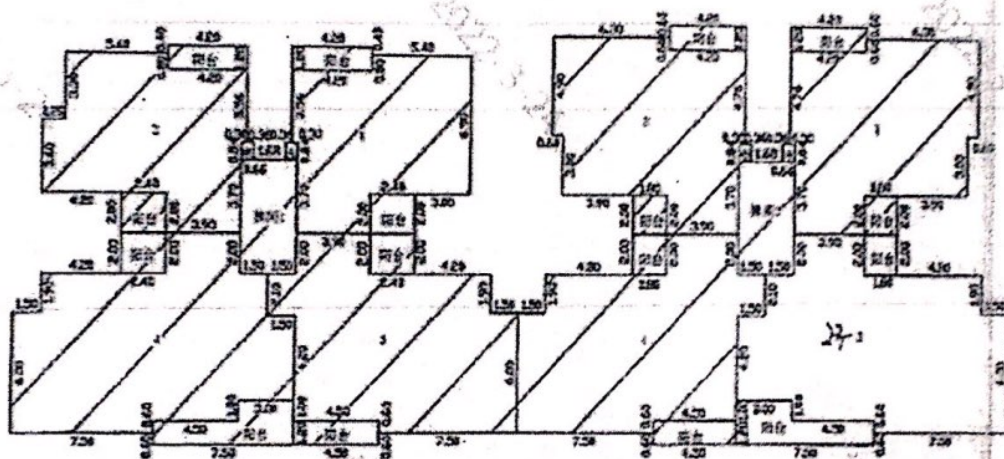
1/4





现场登记查勘表

房屋座落	铜梁县虎峰镇大什字街308号		产权人(单位)	刘青恩	
四界说明	前共墙、后共墙、左共墙、右共墙				
墙体归属	前墙: 共墙	后墙: 共墙	左墙: 共墙	右墙: 共墙	



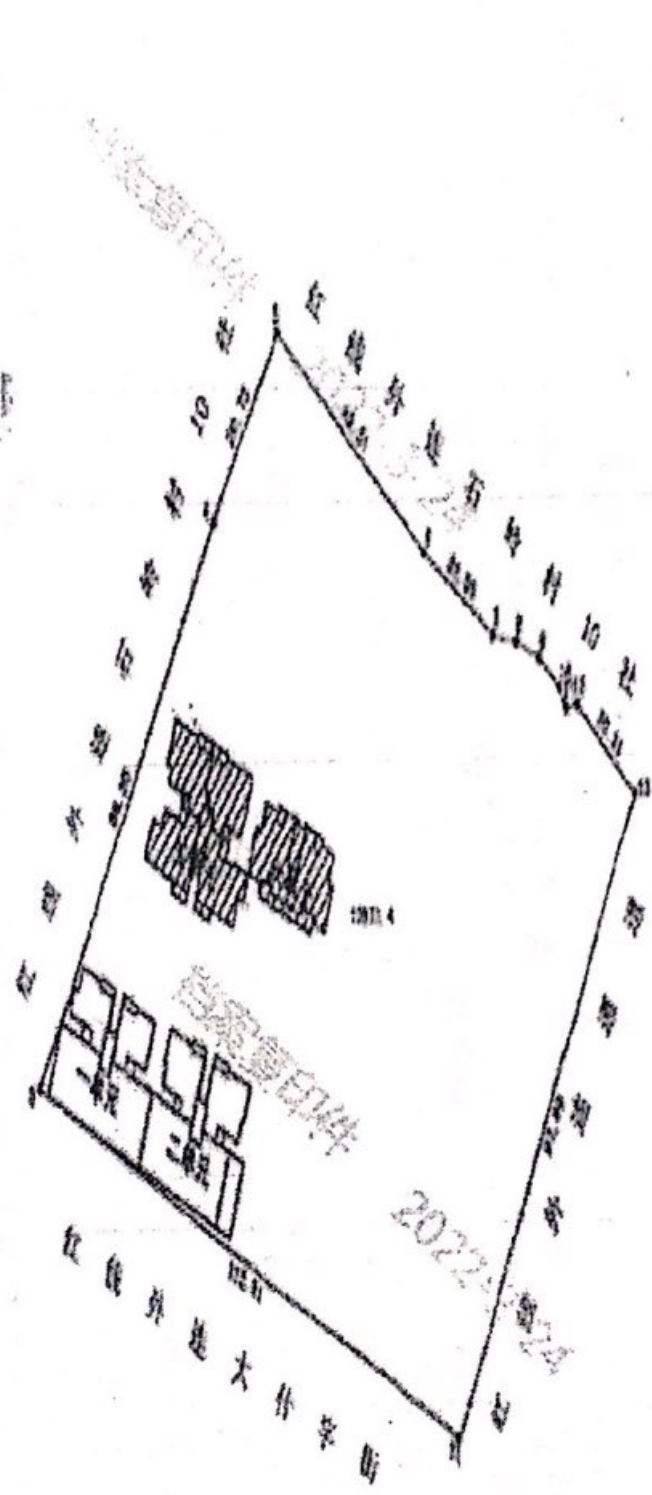
锦绣家园商住楼1、2单元第2-6层平面图

面积计算公式	该建筑面积为: “数字化房产综合处理系统”计算		需要说明的问题	其中: 套内面积: 120.60 平方米 分摊面积: 11.12 平方米	
--------	----------------------------	--	---------	--	--

结构	混合	层数	第4层	建筑面积	131.72 平方米	用途	住宅	查勘	吴刚	2011年12月19日
----	----	----	-----	------	------------	----	----	----	----	-------------



附
图



比例1: (分摊)使用面积: 2082 m²

