

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）17号

估价委托人：重庆市合川区人民法院

估价项目名称：位于重庆市合川区合阳城街道办事处北环

路56号1幢5-4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：申光瑜（注册号：5020090025）

谭晓斌（注册号：5020210014）

估价报告出具日期：二〇二二年二月十八日

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

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，对余[]所有的位于重庆市合川区合阳城街道办事处北环路56号1幢5-4，建筑面积为52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2021年12月30日的估价结果为：

建面单价：6300元/平方米

房地产总价：32.76万元

大写：人民币叁拾贰万柒仟陆佰元整

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

二〇二二年二月十八日



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.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
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.....	10
十、估价结果.....	10
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
附 件.....	12
1、估价对象位置图	
2、估价对象照片	
3、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》复印件	
4、估价对象《不动产权证》复印件	
5、估价机构《营业执照》复印件	
6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
7、房地产估价师《注册证书》复印件	

估价师声明

1、注册房地产估价师在评估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、评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与评估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、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写评估报告。

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，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拍卖房地产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抵押权和查封对评估价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、评估报告使用限制

(一) 本评估报告供估价委托人执行中国农业银行股份有限公司重庆合川支行与谢、余借款合同纠纷一案使用，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2月18日起至2023年2月17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) 估价对象财产范围内的房屋包含设施设备及装饰装修。

(六) 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。

(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：重庆市合川区人民法院

地址：重庆市合川区南津街街道牌坊路88号

联系人：余凡

联系电话：64291256

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《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝0117执5841〕

号]及估价对象《不动产权证》复印件,确定估价对象为余 所有的位于重庆市合川区合阳城街道办事处北环路56号1幢5-4,建筑面积为52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:重庆市合川区合阳城街道办事处北环路56号1幢5-4;

土地用途:城镇住宅用地;

土地面积:共有宗地面积为5789平方米;

土地使用权类型:出让;

土地使用权终止日期:2080年07月13日;

土地剩余使用年限:约58.6年;

形状:不规则多边形;

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:

建筑形态:高层住宅楼;

建筑结构:钢筋混凝土结构;

总层数:共33层;

建成年代及成新度:于2015年6月建成,建筑成新度九成新;

物业管理:专业物业管理;

外观：详见估价对象照片。

(2) 估价对象状况：

名称：城北药品配送中心1号楼5-4；

坐落：重庆市合川区合阳城街道办事处北环路56号1幢5-4；

房屋用途：成套住宅；

建筑面积：52平方米；

套内面积：41.7平方米；

所在楼层：第5层；

建筑层高：约3米；

户型：一室一厅一厨一卫平层户型；

装饰装修：外墙：防水漆；门：入户防盗门，室内套装门；窗：塑钢窗；

地面：地砖；墙面：墙布；天棚：部分吊顶及乳胶漆；厨卫：瓷砖满墙、防滑地砖、吊顶；

采光、通风状况：室内采光、通风状况良好；

设施设备：水、电、气、通讯通，配备3部电梯；

维护保养状况：基础稳固、未发现明显沉降，地面、门窗、墙面、天棚未发现明显破损情况；

利用现状：权利人自住。

(三) 估价对象权益状况

1、房地产权属登记情况

(1) 权属证书编号：渝(2018)合川区不动产权第001144088号；

(2) 权利人：余 []；

(3) 坐落：合川区合阳城街道办事处北环路56号1幢5-4；

(4) 土地使用权类型：出让；

(5) 土地用途：城镇住宅用地；

(6) 土地面积：共有宗地面积为 5789 平方米；

(7) 土地使用权终止日期：2080 年 07 月 13 日；

(8) 房屋用途：成套住宅；

(9) 楼层：第 5 层；

(10) 建筑面积：52 平方米；

(11) 套内面积：41.7 平方米。

2、他项权利情况

至价值时点，估价对象已设定抵押权。

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

坐落：坐落于重庆市合川区合阳城街道办事处北环路 56 号 1 幢 5-4，具体位置见估价对象位置图。

方位：估价对象位于重庆西北部，地处重庆市春晖人文技工学校南侧。

与相关场所的距离：估价对象距离合阳中学(北门校区)-西北门约 250 米。

楼层：所在建筑共 33 层，估价对象位于第 5 层。

朝向：朝南。

2、交通

道路状况：区域由北环路、合师路、嘉陵路、马家沟路等构成主要交通网络。

出入可利用的交通工具：估价对象距离龙庭盛世公交车站约 100 米，有合川 225 路、合川 632 路等多路公交车经过该区域。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：停车较方便。

3、外部配套设施

外部基础设施：估价对象所在区域基础设施完善，达到六通（即通上水、下水、通电、通气、通路、通讯）。

外部公共服务设施：周边有重庆工商大学派斯学院、合阳中学（北门校区）、重庆市春晖人文技工学校、重庆市宏仁医院、合川汽车客运中心、好亿佳超市、中国工商银行等公共服务设施。

4、周围环境

自然环境：估价对象所在区域无水、空气、辐射、固体废物等污染及污染源，环境卫生状况较好。

人文环境：估价对象所在地区治安状况较好，相邻房地产的利用状况较好。

景观：无特殊景观。

五、价值时点

实地查勘工作于2021年12月10日完成，故价值时点为2021年12月10日。

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全额。

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》;
- 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]。

(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）》。

（三）估价委托人提供的资料：

1、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝0117执5841号]；

2、估价对象《不动产权证》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市场所取得的资料；

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2021年12月10日的估价结果为：

建面单价：6300元/平方米

房地产总价：32.76万

大写：人民币叁拾贰万柒仟陆佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
申光瑜	5020090025		2022年2月18日
谭晓斌	5020210014		2022年2月18日

十二、实地查勘期

2021年12月10日

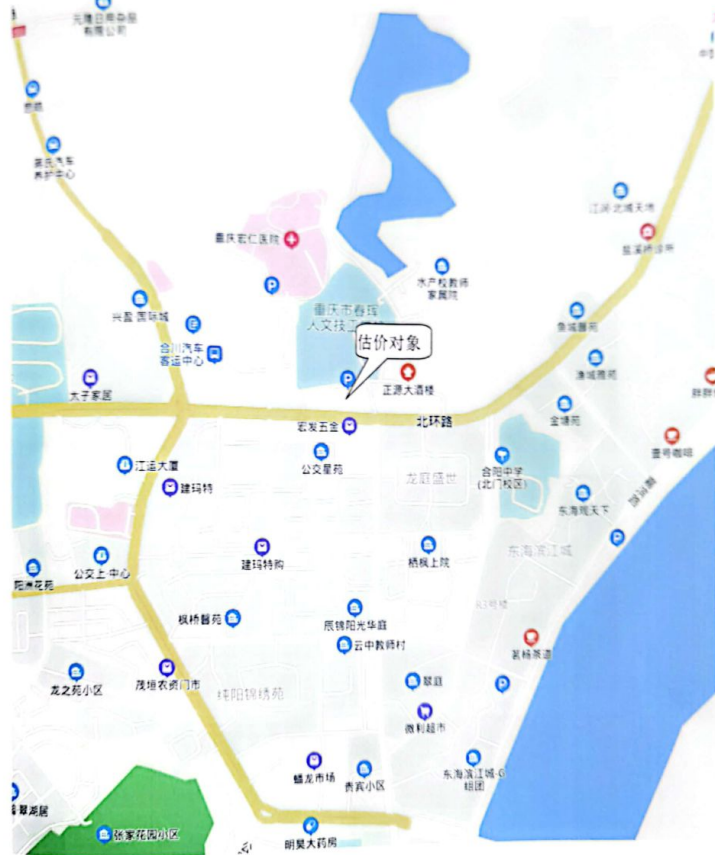
十三、估价作业期

2021年12月7日至2022年2月18日

附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝0117执5841号]复印件
- 4、估价对象《不动产权证》复印件
- 5、估价机构《营业执照》复印件
- 6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件
- 7、房地产估价师《注册证书》复印件

估价对象位置示意图



估价对象实况照片



估价对象周边



估价对象小区入口



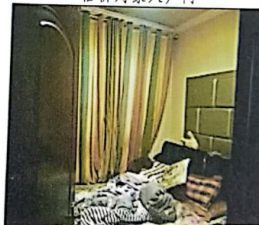
估价对象外观



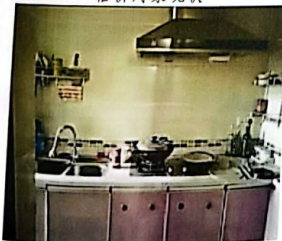
估价对象入户门



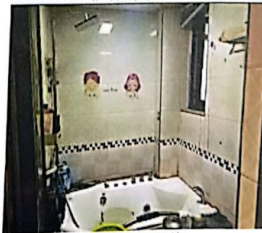
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

重庆市合川区人民法院

司法评估委托书

(2021)渝0117执5841号

重庆百臣土地房地产评估有限公司:

中国农业银行股份有限公司重庆合川支行申请执行谢

、余一案,拟对位于重庆市合川区合阳办北环路56号1幢5-4号房屋(权证号:渝2018合川区不动产权第001144088)价值进行评估。

依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

司法技术部门督办人:余凡,联系电话:64291256;

承办法官:张霜,联系电话:64291340;

中国农业银行股份有限公司重庆合川支行:1370942

谢:1827686,余:1366800

2021年12月1日

备注:评估报告请寄至余凡处



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。

登记机构 (章)

2018年10月31日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50003681635

渝 (2018) 合川区 不动产权第001144088

权利人	余
共有情况	单独所有
坐落	合川区合阳城街道办事处北环路56号1幢5-4
不动产单元号	500117 030006 GB00001 F00020058
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 5789 m ² /房屋建筑面积 52 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2090年07月13日 止
权利其他状况	身份证: 510283197803 房屋结构: 钢筋混凝土结构 所在楼层: 第5层 房屋套内面积: 41.7平方米 业务编号: 201810300160118

土地分摊系数: 0.0401

附图页

1760001

1760001



1760001

宗地代码

500117030006GB00001

宗地面积

5789 m²

重庆易事达置业有限公司

GB00001

合川区合办处北环路56号

1号楼

1-9范围内建筑面积为1030平方米

宗地范围图