

扫描二维码查询报告真伪



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆同诚[2022]估字第 0613 号

估价项目名称：黔江区舟白街道二段学府一路 3 号 AB 幢 A 单元
24-2（沸城时代）住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市第四中级人民法院

房地产估价机构：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：石 蒙（注册号：5020160051）

郑 斌（注册号：5020160008）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十七日

致估价委托人函

重庆市第四中级人民法院：

受贵方委托，本公司委派估价专业人员于2022年5月12日对估价对象进行了现场实地查勘，收集了有关资料，并对其市场价值进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为重庆市第四中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：张泽锋、赵锦华所有的位于黔江区舟白街道二段学府一路3号AB幢A单元24-2住宅房地产（包括建筑物及其分摊土地），建筑面积为90.27平方米，土地使用权面积为5.00平方米。

价值时点：2022年5月12日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象房地产在2022年5月12日的市场价值为：

建筑面积单价：4490元/平方米

总价：¥40.53万元（人民币大写：肆拾万零伍仟叁佰元整）

特别提示：

1、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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、估价结果仅为重庆市第四中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据服务，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；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5、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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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、根据重庆凯美物业管理有限公司沸城时代管理处出具《情况说明》记载：沸城时代 A 栋 24-02 号业主张泽锋、赵锦华，该房从 2014 年 1 月至 2022 年 5 月物业欠费 8088.3 元，违约金 1627.8 元，共计欠费 9716.1 元，本次估价未考虑该欠费对其房地产价值的影响，特请报告使用者注意。

7、本次估价结果是在本报告估价假设、限制条件下的评估价值。

特致此函。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年五月十七日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附件	10

估 价 师 声 明

1、注册房地产估价师在估价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、估价报告中的分析、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，但受到估价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估价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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设:

1、估价委托人提供了《房地产权证》复印件,注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未向政府有关部门予以核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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,假定估价对象不存在安全隐患。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本估价结果是以估价对象合法享有水、电、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

(二) 未定事项假设:

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年份,经估价师实地调查,估价对象房屋建成年份约为2013年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 背离事实假设:

1、估价对象存在抵押、查封,根据《房地产估价规范》规定:房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被抵押、查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,本次评估为司法评估,故未考虑抵押、查封情况对其房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设:无。

(五) 依据不足假设:无。

二、估价报告使用限制条件

(一) 本估价结果仅限于为重庆市第四中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于其它目的,若改变目的,应根据相应目的另行评估。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价师不承担相应的责

任。

(二) 本估价报告对估价对象价值的把握, 仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言, 并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

(三) 本估价结果包含建筑物及其分摊土地的价值, 以及室内装修价值。

(四) 本估价报告的使用者是估价委托人。

(五) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限, 本估价结果失效; 在使用期限内, 估价对象状况或房地产市场状况发生明显变化时, 本估价结果应作相应调整或重新估价。

(六) 本估价报告必须完整使用方为有效, 对仅使用报告中部分内容所导致的损失, 估价机构和估价师不承担相应的责任。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市第四中级人民法院

联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

住 所：重庆北部新区星光大道62号（海王星科技大厦D区9楼3号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第1-004号

公司网址：www.tcpg.net

联系电话：60360380

三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为重庆市第四中级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）估价范围

根据估价委托人提供的《重庆市第四中级人民法院司法评估委托书》[(2022)渝04委评24号]记载，本次估价对象为房地产，包括建筑物及其分摊土地。

（二）估价对象基本状况

本次评估的对象是张泽锋、赵锦华所有的位于黔江区舟白街道二段学府一路3号AB幢A单元24-2住宅用房，建筑面积90.27平方米，土地使用权面积为5.00平方米。

（此页以下无正文）

(三) 土地基本状况

土地基本状况表

项目名称	估价对象
坐落	黔江区舟白街道二段学府一路3号AB幢A单元24-2
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积(m ²)	5.00
共有使用权面积(m ²)	无记载
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2060年5月18日
剩余土地年限(年)	38
地势	本宗地与相邻地块齐平,自然排水状况良好,不会被洪水淹没,总体来说,地势较好
地形	平坦
地块形状	不规则多边形
土地四至	东、南、西、北均临道路
地质条件	地基承载力较好,无滑坡、泥石流等不良地质现象,总体来说,地质条件较好
土壤	无污染
土地开发程度	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、场地平整)。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况表

项目名称	估价对象
楼盘名称	沸城时代
房屋坐落	黔江区舟白街道二段学府一路3号AB幢A单元24-2
建筑结构	钢混
楼层	共26层(地下1层,地上25层),估价对象位于名义层第24层、物理层25层
层高	约3米
建筑面积(m ²)	90.27
套内建筑面积(m ²)	68.73
房屋证载用途	成套住宅
实际用途	住宅
使用情况	空置
建成年代	2013年
空间布局	空间布局合理
户型布局	二室二厅一厨一卫,平层布局
设施设备	有2部电梯,水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施设备较齐全
物业管理	有物业管理
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙面贴墙砖,建筑风格较好。
新旧程度	维护保养状况较好,约八五成新
工程质量	合格
装饰装修	估价对象进户防盗门,塑钢窗;内部装修:客厅:地面为水泥,内墙涂料,天棚刷涂料;卧室:地面为水泥,内墙刷涂料,天棚刷涂料;厨房及卫生间:地面水泥,内墙抹灰。

(五) 权益状况

1、房地产权属登记状况

权属登记状况明细表

项目名称	估价对象
权属资料	《房地产权证》
权属证号	302 房地证 2014 字第 01876 号
房屋坐落	黔江区舟白街道二段学府一路 3 号 AB 幢 A 单元 24-2
产权人	张泽锋、赵锦华
房地籍号	QJ9000000000019001010010020002
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2060 年 5 月 18 日
土地使用权面积 (m ²)	5.00
共有使用权面积 (m ²)	无记载
房屋用途	成套住宅
楼层	名义层 24 层、物理层 25 层
房屋结构	钢混
建筑面积 (m ²)	90.27
套内建筑面积 (m ²)	68.73

2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象存在抵押、查封、共有，除此之外，不存在租赁、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

五、价值时点

二〇二二年五月十二日。

估价委托人提供的《重庆市第四中级人民法院司法评估委托书》[(2022)渝 04 委评 24 号]明确记载价值时点为现场查勘之日，故本次估价以实地查勘之日二〇二二年五月十二日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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，本估价报告遵循了如下估价原则：

(一) 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

要求估价结果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

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

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。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果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) 法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典》(2020年中华人民共和国主席令第45号)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号)；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号)；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》(2015年中华人民共和国主席令第24号)；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》[法办2018(273)号]；
- 7、《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]；
- 8、《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定(试行)〉的通知》[渝高法发(2012)1号]；
- 9、《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》[渝高法发(2013)285号]。

(二) 估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[中房学(2021)37号]；

4、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

(三) 估价委托人提供的资料

1、《重庆市第四中级人民法院司法评估委托书》[(2022)渝04委评24号]；

2、《房地产权证》；

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价机构掌握的资料

1、重庆市2021年统计年鉴；

2、《重庆市国土空间总体规划》(2021-2035)；

3、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价师实地调查资料

1、估价对象查勘记录，现状及周边环境照片；

2、估价对象所在区域类似房地产询价资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选取

由于近期估价对象所在区域内存在大量的与估价对象类似的房地产的成交案例，市场交易很活跃，容易收集到足够多的成交案例，因此，估价师决定采用比较法进行估价。

(二) 估价方法定义

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) 计算公式

可比实例比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

(四) 估算过程

① 选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查，选取三个具有较强相关性、替代性的房地产成交案例作为可比实例。

② 各项影响因素修正

● 交易情况修正：由于可比实例均为正常交易，故不修正。

●市场状况调整：由于可比实例的交易日期与价值时点接近，故不调整。

●房地产状况调整：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以估价对象房地产状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例房地产状况调整系数。

③求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整之后求得可比实例比较价值。

④确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。



十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验，综合确定估价对象房地产在 2022 年 5 月 12 日的市场价值为：

建筑面积单价：4490 元/平方米

总价：¥40.53 万元（人民币大写：肆拾万零伍仟叁佰元整）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石蒙	5020160051		2022.5.17
郑斌	5020160008		2022.5.17

十二、实地查勘期

二〇二二年五月十二日。

十三、估价作业期

二〇二二年五月十日至二〇二二年五月十七日。

附 件

- 1、《重庆市第四中级人民法院司法评估委托书》[(2022)渝04委评24号]复印件；
- 2、《情况说明》
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象实地查勘情况和现状照片；
- 5、《房地产权证》复印件；
- 6、比较实例位置图及外观照片；
- 7、专业帮助情况和相关专业意见；
- 8、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 9、房地产估价机构备案证书复印件；
- 10、注册房地产估价师注册证书复印件。

重庆市第四中级人民法院

(2022)渝04委评24号

司法评估委托书

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司重庆黔江分行与张泽锋、赵锦华金融借款合同纠纷〔(2022)渝04执196号〕一案中，需确定下列财产的处置参考价。

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、第五条、第六条规定，请你单位依照计税基准价、政府定价或者政府指导价标准，出具询价评估结果。

需询价评估的财产如下：对被执行人张泽锋、赵锦华共有的坐落于黔江区舟白街道二段学府一路3号AB幢A单元24-2（证号：302房地证2014字第01876号）进行评估，基准日为现勘之日。

请你公司按照我院要求参加现勘并按时出具评估报告。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，应在期限届满5日前申请延长期限，延期次数不超过2次，每次不超过15日。

请委派具有专业知识和资格的人员进行现场勘查（现勘人员必须携带加盖公司印章的评估资格证明材料和身份证复印件，提前到达标的物所在现场；如有需要，也请提前联系开锁公司与物



管或居委会相关工作人员一并到场)标的物后,于2022年5月25日前出具一式五份评估报告。正式报告寄递前三天,应先将报告电子版发我院联系人邮箱。

本次评估所需资料由本院提交,需要补充相关资料的应当及时书面通知本院,由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

重庆市第四中级人民法院

2022年5月10日

督办联系人:

艾庆平, 办公电话: [REDACTED]; 手机: [REDACTED]

电子邮箱: [REDACTED]

案件承办人:

谢一, 办公电话: [REDACTED]; 手机: [REDACTED]

单位地址: 重庆市黔江区西沙步行街57号

邮政编码: 409000



情况说明

兹证明沸城时代 A 栋 24-02 号业主
张泽铎，证件号 [REDACTED]，
赵锦华，证件号 [REDACTED]。
该房号从 2014 年 1 月至 2022 年 5 月物
业费欠费 8088.3 元，违约金 1627.8 元，
合计欠费 9716.1 元。（大写人民币：玖仟
柒佰壹拾陆元壹角）

重庆凯美物业管理有限公司

沸城时代管理处

2022 年 5 月 12 日

此情况说明用于重庆同诚地产土地资产评估使用
凯美物业盖章： 李健 m.512.

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

一、估价专业人员：

注册房地产估价师：石蒙

估价专业人员：杨西

二、实地查勘内容

估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

三、实地查勘期

2022年5月12日



现状照片一：估价对象外观



现状照片二：估价对象栋号



现状照片三：估价对象门牌



现状照片四：估价对象客厅



现状照片五：估价对象厨房



现状照片六：估价对象卫生间



现状照片七：估价对象卧室



现状照片八：估价对象阳台景观

2013 房地证 2014 字第 01876 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

此复印件与原件无异
印 1 份 3 页



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号：2302330730

不动产登记



记 事

权利人	张洋华, 赵恒华	
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]	身份证: [REDACTED]
坐落	黔江区白田大道二段2号 叁号AB栋A单元24-2	
房地籍号	QJ90000000019001010010024100022	
土地使用权类型	出让	房屋结构: 钢筋混凝土结构
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	5.00m ²	楼 层: 24 层数: 36
共有使用权面积		房屋建筑面积: 90.27m ²
土地使用权终止日期	无期限	套内建筑面积: 65.73m ²
房屋共有或共用部位及设施		

20140210380054



填证单位:

登记日期:

2014年2月28日



填证单位:

登记日期:

附件

2号户型图



建筑面积: 91.21平方米
分摊土地: 2.00平方米
层数: 1-11层

附 属 结 构 线

记 事

--

比较实例位置图



比较实例外观照片



比较实例 A、B 外观



比较实例 A、B 楼栋号



比较实例 C 楼外观

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价，我公司接受专业帮助情况如下：

1、本次估价不存在难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术等问题，我公司亦未寻求相关估价专家或单位提供的专业帮助；

2、估价人员对房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等情况的了解仅限于外观查勘及相关资料的查阅，未寻求相关专业机构的专业帮助，如上述内容有疑问，建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家进行鉴定或检测、测量、审计。

3、本次估价除参与本次估价的注册房地产估价师外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。



营业执照

统一社会信用代码 91500000709319553P

名称 重庆同诚房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 重庆市北部新区星光大道62号（海王星科技大厦D区9楼3号）
 法定代表人 甘光辉
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2000年12月29日
 营业期限 2000年12月29日至2030年12月31日
 经营范围 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（按许可证核定的期限和范围从事经营活动）。** 房地产估价（一级）；全国范围内从事土地评估业务；司法鉴定（以上经营范围凭资质证执业）。**



登记机关



2016年 1月 0日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另打通知

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:	重庆同城房地产土地资产评估有限公司
法定代表人: (执行事务合伙人)	甘光輝
住所:	重庆北部新区星光大道62号(海王星科技大厦D区9楼3号)
统一社会信用代码:	91500000709319553P
备案等级:	一级
证书编号:	渝房评备字(2019)第1-004号
有效期限:	2019年7月20日 至 2022年7月19日

发证机关(公章)
二〇一九年七月五日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name
石斌

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
513524197911300016

注册号 / Registration No.
5020160051

执业机构 / Employer
重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-09-28

持证人签名 / Bearer's signature


备注 / Observations

备注 / Observations

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 20377574</p>	<p>姓名 / Full name 郑斌</p>	
	<p>性别 / Sex 男</p>	<p>身份证件号码 / ID No. 500381198908199718</p>
	<p>注册号 / Registration No. 5020160008</p>	
	<p>执业机构 / Employer 重庆同诚房地产土地资产评估有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2022-5-23</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature 郑斌</p>	

<p>备注 / Observations</p>	<p>备注 / Observations</p>
--------------------------	--------------------------