

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2022]第 069 号

估价项目名称：重庆市合川区人民法院确定财产处置参考价涉
及位于北碚区康宁路 1 号 21 幢 2-7-2 的成套住
宅房地产及室内可移动家具家电市场价值评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：
钟 宇 注册号：5020170027
周 涛 注册号：5019980081

估价报告出具日期：二〇二二年五月十三日



致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理的 合川分行申请执行唐 一案涉及的位于重庆市北碚区康宁路1号21幢2-7-2号的成套住宅房地产及室内可移动家具家电(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)及国家相关法律、法规和政策规定，现将报告要点集中提示如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：根据《不动产权证书》复印件、《不动产登记证明》复印件及《重庆市合川区人民法院执行裁定书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象位于北碚区康宁路1号21幢2-7-2，所在小区的物业名称为“状元府第”，权利人为唐 ，房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，房屋所在楼层为名义层第7层，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为162.44平方米，套内建筑面积为147.78平方米，室内已装修；土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为4842平方米，土地使用权终止日期为2053年02月11日止。室内可移动家具家电主要包括沙发（双人、单人）、餐桌（无椅子）、床（含床垫）、电视、冰箱、洗衣机、柜机空调、壁式空调等合计13项，以现场清点并签字确认的评估范围为依据。

本报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值、室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年四月七日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。



六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价的假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点2022年4月7日的市场价值为**¥172.048万元**(大写金额：**人民币壹佰柒拾贰万零肆佰捌拾元整**)。(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

序号	估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	房地产(含室内不可移动装饰装修)	渝(2020)北碚区不动产权第000249274号	唐	北碚区康宁路1号21幢2-7-2	成套住宅	162.44	10520	170.89
2	室内可移动家具家电	-	-	-	-	-	1.158	172.048
合计								

七、特别提示：

1.估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2.根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》记载，本次评估范围是位于重庆市北碚区康宁路1号21幢2-7-2号房地产；于价值时点，评估专业人员在承办法官及相关当事人的领勘下，对房地产进行了实地查勘，经承办法官现场要求，该房地产及室内可移动家具家电一并评估，且室内可移动家具家电的评估价值需在报告中单独列示。本次评估假设委估评估范围是位于重庆市北碚区康宁路1号21幢2-7-2号房地产及室内可移动家具家电，请报告使用人注意。

3.评估专业人员在估价委托人及相关当事人的带领下，对估价对象进行了实地查勘，针对其室内可移动家具家电的数量、品牌、规格型号等进行了



核实和记录，估价人员的查勘仅限于其外观，受现场客观条件的限制，家电未作测试，本次估价假设其均能正常使用，请报告使用人注意。

4.估价委托人和相关当事方未提供室内可移动家具家电的详细资料，本次室内可移动家具家电清单以现场清点并签字确认的评估范围为准，我公司不对室内可移动家具家电的权属发表意见。本次室内可移动家具家电评估价格仅供参考，不应当被认为是可实现价格的保证。

5.房地产(含室内不可移动装饰装修)估价结果为房屋建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位；室内可移动家具家电估价结果详见附件一《室内可移动家具家电评估结果明细表》，币种为人民币。

6.截止价值时点，估价人员经状元府第物业管理处了解到估价对象未欠缴物业管理费；估价人员未能查询到估价对象是否拖欠税收、水电气费等费用及其滞纳金，估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息，故本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响，若有拖欠在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳，请报告使用人注意。

7.本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费(按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担应缴纳的相关交易税费)等财产处置费用对估价结果的影响，请报告使用人注意。

8.根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件及《重庆市合川区人民法院执行裁定书》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记，且存在查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押权、查封等限制情况对估价结果的影响，请报告使用人注意。

9.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。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

特此致函！

法定代表人：

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年五月十三日





目 录

第一部分	估价师声明.....	6
第二部分	估价假设和限制条件.....	7
一、	估价假设条件.....	7
二、	报告使用限制条件.....	9
三、	其他需要特别说明的事项.....	11
第三部分	估价结果报告.....	12
一、	估价委托人.....	12
二、	房地产估价机构.....	12
三、	估价目的.....	12
四、	估价对象.....	12
五、	价值时点.....	16
六、	价值类型.....	16
七、	估价原则.....	17
八、	估价依据.....	18
九、	估价方法.....	20
十、	估价结果.....	20
十一、	注册房地产估价师.....	21
十二、	实地查勘期.....	21
十三、	估价作业期.....	21
第四部分	附件.....	22
附件一：	室内可移动家具家电评估结果明细表.....	22
附件二：	《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝0117执361号）复印件.....	22
附件三：	估价对象位置图.....	22
附件四：	估价对象实地查勘情况及相关照片.....	22
附件五：	《不动产权证》复印件.....	22
附件六：	《不动产登记证明》复印件.....	22
附件七：	《重庆市合川区人民法院执行裁定书》复印件.....	22
附件八：	房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	22
附件九：	注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	22



第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师钟宇及评估专业人员石芸于2022年4月7日对估价对象进行了实地查勘，并作了相关记录。

五、注册房地产估价师是依照《资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等有关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供专业帮助或意见。

注册房地产估价师

注册号

签名

钟宇

5020170027

周涛

5019980081



第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)一般假设

1.估价人员对估价委托人提供的《不动产权证》复印件、《不动产登记证明》复印件及《重庆市合川区人民法院执行裁定书》复印件进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的为假设前提。

2.估价人员对估价对象的房屋安全性、周围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，假设估价对象房屋安全、不存在任何可能影响房地产价值的污染物和有害物质。

3.市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

4.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，即能满足以下条件：

- (1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

5.本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权，权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

6.根据《不动产权证》复印件记载，估价对象登记用途为成套住宅，本



次估价以“估价对象登记用途为最高最佳用途”为假设前提。

7.估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与登记建筑面积大体相当。

8.估价对象为所在建筑物的一部分，估价结果以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、讯、道路等使用权益为前提。

9.估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，估价人员无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定和检测。本次估价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。

10.截止价值时点，估价人员经状元府第物业管理处了解到估价对象未欠缴物业管理费；估价人员未能查询到估价对象是否拖欠税收、水电气费等费用及其滞纳金，估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息，故本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响，若有拖欠在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳。

11.本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费(按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担应缴纳的相关交易税费)等财产处置费用对估价结果的影响。

(二)未定事项假设

估价委托人及相关当事人提供的估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年代，经估价人员实地调查和现场询问，估价对象的房屋建成年代约为2010年，仅限本次报告使用。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

(三)背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件及《重庆市合川区人



民法院执行裁定书》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记，且存在查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押、查封等限制情况对估价结果的影响。

(四)不相一致假设

根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》记载，本次评估范围是位于重庆市北碚区康宁路1号21幢2-7-2号房地产；于价值时点，评估专业人员在承办法官及相关当事人的领勘下，对房地产进行了实地查勘，经承办法官现场要求，该房地产及室内可移动家具家电一并评估，且室内可移动家具家电的评估价值需在报告中单独列示。本次评估假设委估评估范围是位于重庆市北碚区康宁路1号21幢2-7-2号房地产及室内可移动家具家电。

(五)依据不足假设

1.评估专业人员在估价委托人及相关当事人的带领下，对估价对象进行了实地查勘，针对其室内可移动家具家电的数量、品牌、规格型号等进行了核实和记录，估价人员的查勘仅限于其外观，受现场客观条件的限制，家电未作测试，本次估价假设其均能正常使用。

2.估价委托人和相关当事方未提供室内可移动家具家电的详细资料，本次室内可移动家具家电清单以现场清点并签字确认的评估范围为准，我公司不对室内可移动家具家电的权属发表意见。本次室内可移动家具家电评估价格仅供参考，不应当被认为是可实现价格的保证。

二、报告使用限制条件

1.本报告是反映估价对象在估价目的下于价值时点的市场价值，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。

2.本报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维



护房屋正常使用的设施设备价值、室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。估价对象若分割转让或与其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新评估。

3.估价委托人提供的资料 and 陈述的情况是估价结论的重要依据，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。房地产估价机构对估价结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和估价人员不承担相应责任。

4.本估价结论系根据估价目的、估价原则、估价依据、估价方法、估价程序得出的，其估价结论只有在上述目的、原则、依据存在的条件下成立。

5.本次估价活动是在满足全部估价假设与使用限制条件的前提下进行的。这些假设条件是由估价人员根据估价对象实际并结合重庆市相应的实际状况而提出的，具有客观性和合理性。

6.本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效(即 2022 年 5 月 13 日至 2023 年 5 月 12 日)。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

7.本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8.本估价报告书的解释权属于重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。



9.本报告书应与估价对象的合法权属资料一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

10.本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“房地产估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人签章，至少两名专职注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效。

11.本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人及相关当事人，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

三、其他需要特别说明的事项

1.估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2.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会使用。

3.本报告的有效性依赖于估价委托人所提供的有关法律文件、产权资料的真实性和合法性。

4.本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市合川区人民法院

单位地址：重庆市合川区南津街牌坊路 88 号

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住 所：重庆市北部新区星光五路 8 号 15-3、4、5、6

法定代表人：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005 号

有效期限：2021 年 3 月 27 日至 2024 年 3 月 26 日

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：(023)63524171

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) 估价对象的财产范围

本报告估价范围为位于北碚区康宁路 1 号 21 幢 2-7-2 的成套住宅房地产，权利人为唐 ，房屋建筑面积为 162.44 平方米，室内已装修。室内可移



动家具家电主要包括沙发（双人、单人）、餐桌（无椅子）、床（含床垫）、电视、冰箱、洗衣机、柜机空调、壁式空调等合计 13 项，以现场清点并签字确认的评估范围为依据。本报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值、室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于北碚区康宁路 1 号 21 幢 2-7-2，所在小区的物业名称为“状元府第”，权利人为唐 ，房屋用途为成套住宅，结构为钢筋混凝土结构，建筑面积为 162.44 平方米，套内建筑面积为 147.78 平方米。室内可移动家具家电主要包括沙发（双人、单人）、餐桌（无椅子）、床（含床垫）、电视、冰箱、洗衣机、柜机空调、壁式空调等合计 13 项，以现场清点并签字确认的评估范围为准。

（三）土地基本状况

根据《不动产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

估价对象土地基本状况表

土地座落	北碚区康宁路 1 号
土地面积	共有宗地面积 4842 平方米
土地用途	城镇住宅用地
土地权利性质	出让
宗地四至	估价对象所在共有宗地北临康宁路，东、南临文林路，西临云清路
形状及地形地势	共有宗地形状为较规则多边形，宗地内地形较平坦，与周围地块齐平
土壤及地质	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
宗地开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化
土地使用权终止日期	2053 年 02 月 11 日止



(四) 建筑物基本状况

根据《不动产权证书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况具体详见下表。

估价对象建筑物基本状况表

产权登记地址	北碚区康宁路1号21幢2-7-2
查勘地址	同产权登记地址一致
小区名称	状元府第
房屋用途	登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅
建筑面积	房屋建筑面积为 162.44 平方米，套内建筑面积为 147.78 平方米
建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑物状况	所在建筑物总楼层 7 层（地上 7 层），估价对象位于名义层第 7 层
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖
层高及空间布局	装修后的室内层高约 2.8m，平层
户型	四室两厅一厨两卫
利用现状	实地查勘时，估价对象室内已装修，作住宅使用，现空置中
通风采光	通风、采光状况较好
朝向及景观	朝向为北，朝小区中庭
新旧程度	建成年代约为 2010 年，八成新
电梯配置和物业管理	估价对象所在建筑物未配备电梯，共 2 个单元，每单元 1 处楼梯，每层 2 户，普通物业管理
设施设备	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施
室内装修状况	入户门为防盗门，客厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房和卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶。
维护保养状况	维护保养状况较好

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象产权登记状况

根据《不动产权证书》复印件记载，产权登记日期为 2020 年 04 月 09 日，详细信息如下：

估价对象产权登记信息表

不动产权证书号	渝（2020）北碚区不动产权第 000249274 号
---------	-----------------------------



权利人	唐
共有情况	单独所有
坐落	北碚区康宁路1号21幢2-7-2
不动产单元号	500109009017GB00171F00040141
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 4842 m ² /房屋建筑面积 162.44 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 02 月 11 日止
权利其他状况	身份证: 510202197812194118; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 套内建筑面积: 147.78 平方米; 所在楼层(名义层): 7 层; 业务编号: 202004091080261。
附记	/

2.他项权利设立状况

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件记载,估价对象于价值时点已设立抵押登记,抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司合川分行。

3.出租或占有情况

评估专业人员实地查勘时,该房屋作住宅使用,现空置中。

4.其他特殊情况

根据估价委托人提供的《重庆市合川区人民法院执行裁定书》复印件记载,截止价值时点,估价对象存在查封限制情况。

(六)估价对象区位状况

根据《不动产权证》复印件记载,结合估价人员实地查勘,估价对象区位状况如下:

1.位置条件:估价对象位于北碚区康宁路1号21幢2-7-2,地处重庆市中心城区;估价对象所在小区位于康宁路南侧,位于朝阳小学的东北面,距



嘉陵风情步行街约 600 米。

2.交通条件：区域分布有云华路、康宁路、云清路等主次干道，路网密度较好，通达能力较好。估价对象距离“状元碑”地铁站（轨道交通 6 号线）约 1 公里；估价对象所在小区西门紧临“嘉陵步行街”公交站，区域内有 551 路、562 路、581 路、583 路、584 路团山堡、587 路、589 路、591 路等多路公交车经过或停靠，区域基本无交通管制。估价对象所在的小区分布有地面停车位和地下停车库。

3.外部配套设施：区域通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，基础设施较完备；公共服务设施较完善，附近有嘉陵风情步行街、朝阳小学、重庆市北碚区社会主义学院、重庆市北碚中医院、新世纪百货（嘉陵风情步行街店）、旺康超市、平安银行（重庆北碚支行）、中国工商银行（北碚支行营业部）、交通银行（重庆城南支行）等单位和商业服务网点。

4.环境状况：估价对象所在区域绿化率较好，卫生状况较好，有汽车尾气和噪音污染；估价对象所在区域为普通居住区，治安状况较好。

5.楼幢状况：估价对象所在建筑物外墙贴墙砖，总楼层 7 层（地上 7 层），估价对象位于名义层第 7 层，房屋朝北。

五、价值时点

《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝 0117 执 361 号）未记载评估价值时点，实地查勘日为 2022 年 4 月 7 日，根据估价目的和为保持估价对象在实地查勘日与价值时点实物状态一致性，故价值时点为实地查勘之日，则本次价值时点确定为 2022 年 4 月 7 日。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是指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

本次估价遵循以下估价原则：

(一)独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

(三)价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

(四)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的



房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一)有关法律法规、政策文件和技术规范

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，自2021年1月1日起施行)；

2.《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，自2020年1月1日起施行)；

3.《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，自2020年1月1日起施行)；

4.《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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行)；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；

6.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，2016年5月1日起施行)；

7.《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问



题的通知》（财税〔2016〕43号）；

8.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署联合公告2019年第39号，2019年3月20日）

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[2013]285号）；

10.《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）；

11.《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273号）；

12.《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）；

13.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

14.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

15.本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

（二）估价委托人提供的有关估价对象的资料

1.《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝0117执361号）；

2.《不动产权证》（渝（2020）北碚区不动产权第000249274号）复印件；

3.《不动产登记证明》（渝（2020）北碚区不动产证明第000292525号）复印件；

4.《重庆市合川区人民法院执行裁定书》（（2022）渝0117执361号）复印件



5.其他资料。

(三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

- 1.重庆市房地产近期租售资料;
- 2.估价对象所在区域的区位条件资料;
- 3.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;
- 4.估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地产市场发育状况及估价对象具体特点, 估价对象房屋用途为成套住宅, 区域成套住宅房地产交易市场发育完善, 类似房地产近期交易案例充足, 故本次估价适宜采用比较法进行估价。

比较法: 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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

(二)估价方法计算公式及操作步骤

(1)计算公式为: 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

(2)具体操作步骤: 搜集交易实例; 选取可比实例; 建立比较基础; 进行交易情况修正; 进行市场状况调整; 进行房地产状况调整; 计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照国



家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价的假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点2022年4月7日的市场价值为¥172.048万元(大写金额：人民币壹佰柒拾贰万零肆佰捌拾元整)。详见估价结果一览表：

估价结果一览表

序号	估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
1	房地产(含室内不可移动装饰装修)	渝(2020)北碚区不动产权第000249274号	唐	北碚区康宁路1号21幢2-7-2	成套住宅	162.44	10520	170.89
2	室内可移动家具家电	-	-	-	-	-	-	1.158
合计								172.048

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟宇	5020170027		2022年5月13日
周涛	5019980081		2022年5月13日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘始于二〇二二年四月七日，完成于二〇二二年四月七日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二二年三月十八日至二〇二二年五月十三日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年五月十三日

汇通



第四部分 附件

附件一：《室内可移动家具家电评估结果明细表》

附件二：《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝
0117 执 361 号）复印件

附件三：估价对象位置图

附件四：估价对象实地查勘情况及相关照片

附件五：《不动产权证》复印件

附件六：《不动产登记证明》复印件

附件七：《重庆市合川区人民法院执行裁定书》复印件

附件八：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件九：注册房地产估价师估价资格证书复印件

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

室内可移动家具家电评估结果明细表

序号	项目名称	规格型号/品牌/特征	计量单位	数量	评估总价(元)
1	床+床垫	宽 1.5 米	张	1	720
2	沙发	双人	个	2	1000
3	沙发	单人	个	1	310
4	餐桌	无椅子	个	1	370
5	柜机空调	志高 (KFR-72LW/C36+N3)	个	1	1320
6	洗衣机	西门子 (WM.10S360.TI)	个	1	1360
7	电视	SHARP	台	1	1470
8	冰箱	伊莱克斯 (BCD-216F)	台	1	740
9	洗衣机	荣事达(XQB260-260G)	个	1	630
10	壁挂式空调	TCL(KFRd-35GW/D-XQ11Bp(B3))	台	1	600
11	壁挂式空调	志高 (KFR-51GW/D96+N2))	台	1	900
12	壁挂式空调	志高 (KFR-32GW/A96+N2))	台	2	1680
13	电视	创维 Skyworth	台	1	480
合计 (保留至十元位)					11580

根据上述，室内家具家电的价值为 **1.158 万元** (保留至十元位)，大写：**人民币壹万壹仟伍佰捌拾元整**。

提示：估价人员在相关当事人的带领下，对估价对象进行了实地查勘，针对其室内可移动家具家电的数量、品牌、规格型号等进行了核实和记录，估价人员的查勘仅限于其外观，受现场客观条件的限制，家电未作测试，本次估价假设其均能正常使用，请使用者予以关注。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年五月十三日

重庆市合川区人民法院

司法评估委托书

(2022)渝0117执361号

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司：

合川分行申请执行唐 一案，拟对位于重庆市北碚区康宁路1号21幢2-7-2号房屋（权证号：渝2020北碚区不动产权第000249274号）的价值进行评估。

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。

2022年3月16日

备注：评估报告请寄至： 处





估价对象位置图

(北碚区康宁路1号21幢2-7-2)





估价对象实地查勘情况及相关照片

(北碚区康宁路1号21幢2-7-2)

<p>周边环境</p>		<p>小区名称</p>	
<p>建筑物外观</p>		<p>入户门</p>	
<p>室内</p>		<p>室内</p>	
<p>室内</p>		<p>室内</p>	



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 09日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO. 50Q05636547

北碚区康宁路1号21幢2-7-2

不动产单元号

500109 009017 GB00171 F00040141

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 4842 m²/房屋建筑面积 162.44 m²

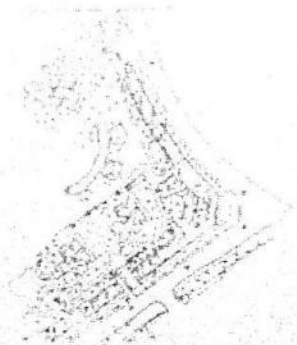
使用期限

国有建设用地使用权 2053年02月11日 止

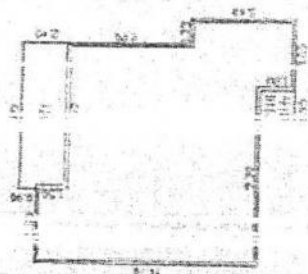
权利其他状况

房屋结构:钢筋混凝土结构;
套内建筑面积:147.78平方米;
所在楼层(名义层):7层;
业务编号:202004091080261。

手抄代码 5001650098170095171 成都通信



• 5. 4. 9
100. 41
建设部: 4
11. 6
11. 6
11. 6
11. 6



渝 (2020) 北碚区 不动产证明第 000292525 号

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利登记事项，经审核核实，准予登记，颁发证明。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 50005565848

证明权利或事项	土地房屋最高额抵押权（地房）
权利人(申请人)	重庆农村商业银行股份有限公司合川分行
义务人	唐
坐落	北碚区康宁路1号21幢2-7-2
不动产单元号	500109 009017 GB00171 F00040141
其他	不动产权证书号：渝（2020）北碚区不动产权第000249274号 抵押面积：162.44平方米 最高债权数额：1540000元 债权确定期间：2020-4-17至2025-4-16
附记	担保范围：详见合同 业务编号：202004161080395

楼盘坐落：北碚区康宁路1号21幢
-7-2

重庆市合川区人民法院

执行裁定书

(2022)渝0117执361号

申请执行人：[REDACTED] 合川分行，住所地重庆市合川区 [REDACTED]

被执行人：唐 [REDACTED] 重庆市渝中区 [REDACTED]

本院在执行 [REDACTED] 合川分行与唐 [REDACTED] 借款合同纠纷一案中，经查，被执行人唐 [REDACTED] 未履行已生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

查封被执行人唐 [REDACTED] 所有的位于重庆市北碚区康宁路1号21幢2-7-2号房屋（房屋所有权证号：渝(2020)北碚区不动产



权第000249274号，建筑面积：162.44m²），期限为三年。

查封期间，不得转移、隐匿、处分被查封财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得妨碍执行的其他行为。在查封期满前三十日内，申请执行人有权向法院书面申请续行查封，否则视为放弃；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定立即执行。

审 判 员 李 必 建

本件与原本核对无异(执1)

二〇二二年一月二十二日



书 记 员 邹 旭





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500000622190558C



扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
或
“国家企业信用信息公示系统”APP
获取企业信用信息

名称 重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 朱健全

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年08月08日

营业期限 2000年08月08日至永久

经营范围 住所 重庆市北部新区星光五路8号15-3、4、5、6

许可项目：证券评估业务（按地
产评估师协会《资产评估师执业
资格管理办法》规定，在全国
范围内从事资产评估业务）；
资产评估业务（清算从事司
事评估业务）；资产评估业务
（一级）；资产评估业务（二
级）；资产评估业务（三级）
（依法须经批准的项目，经相
关部门批准后方可开展经营
活动，具体经营项目以经营
范围为准）

登记机关

2021

年 03 月 25 日



市场主体公示公告于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 朱满全

住所：重庆市北部新区星光五路8号15-3、4、5、6

统一社会信用代码：91500000622190558C

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005号

有效期限：2021年3月27日至2024年3月26日



发证机关(公章)

2021年4月19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.



No. 00246191

姓名 / Full name

钟宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5020170027

执业机构 / Employer

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-04

持证人签名 / Bearer's signature

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

周涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5019980081

执业机构 / Employer

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-24

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00187031