

房地产估价报告

报告编号：重金房估（2022）字第 1021 号

估价项目名称：位于重庆市江津区鼎山街道滨江大道 118 号东江
美景 8 幢 1 单元 18-10 号的住宅房地产司法评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：向帮丽 注册号 5020090019

陈 静 注册号 5020150028

估价报告出具日期：二〇二二年五月十日



扫描二维码，核实实地评估对本报告的登记信息。

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于江津区鼎山街道滨江大道118号东江美景8幢1单元18-10号的住宅房地产进行了价值评估。

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：

估价对象为江■■■，王■■■位于重庆市江津区鼎山街道滨江大道118号东江美景8幢1单元18-10号的住宅房地产，建筑面积106平方米，出让土地使用权面积5.4平方米。估价结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、设施设备分摊价值、室内固定装饰装修以及室内可移动家具电器等物品。

三、价值时点：2022年4月27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，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

1、房地产价值（含固定装饰装修）

建筑面积：106平方米

评估单价：6010元/平方米

评估总价：63.71万元

人民币大写：陆拾叁万柒仟壹佰元整。



2、室内物品价值：

评估总价：0.76 万元；

人民币大写：柒仟陆佰元整。（详见附件室内物品评估明细表）

3、合计：64.47 万元；

人民币大写：陆拾肆万肆仟柒佰元整。

特别提示：

1、评估结果为房地产市场价格，即假定房地产经适当营销后，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时的价值。

2、提醒报告使用人在使用本报告之前须认真阅读全文，特别关注估价的假设和限制条件，以免使用不当。

估价机构法定代表人：

廖强

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月十日



目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告书	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业日期	17
附 件	18



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、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、估价委托人及估价关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师向帮丽于 2022 年 4 月 27 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。现场查勘之日即为价值时点。



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了(2022)渝 0117 执 1397 号《重庆市合川区人民法院司法委托书》原件、《重庆市房地产权证》复印件等估价相关资料。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与《重庆市房地产权证》记载建筑面积无明显差异；另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、建筑结构等均与估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产权证》记载为准。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

4、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表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

5、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气等共用设施的使用权。

6、本报告的价值时点为实地查勘日，即 2022 年 4 月 27 日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

7、根据委托人提供的资料及现场了解，无法准确把握估价对象是否存在欠缴税费，拖欠水电气费等情况及金额，本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。



9、本次估价结果为房地产市场价值，对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

截止价值时点，本次估价的估价对象有抵押、查封，鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押、查封等他项权利对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

如果以上假设条件和前提发生变化，则评估结果应作相应调整。

二、本估价报告书使用限制条件：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、未经估价机构书面同意，估价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。



4、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

5、应合理使用本报告中的估价结果，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价值可能产生的影响。

三、需特别说明的事项：

1、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

2、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。



房地产估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市合川区人民法院
- 2、联系人：余凡
- 3、联系电话：64291256

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市大足区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三樓
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：（023）86528289
- 5、估价机构资格等级：

《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评准字（2019）第1-007号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2019年10月12日至2022年10月11日

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：

估价对象为江津区王位于重庆市江津区鼎山街道滨江大道118



号东江美景 8 幢 1 单元 18-10 号的住宅房地产，建筑面积 106 平方米，出让土地使用权面积 5.1 平方米。估价结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、设施设备分摊价值、室内固定装饰装修以及室内可移动家俱电器等物品。

(二) 估价对象现状：

1、估价对象所在建筑物状况

估价对象位于江津区鼎山街道滨江大道 118 号东江美景 8 幢 1 单元 18-10 号，物业类型为高层住宅小区。所在建筑物建成于 2012 年，钢混结构，电梯房，共 33 层（地上 32 层，地下 1 层），3 梯 10 户，外墙面贴墙砖，建筑物维护保养状况较好。

估价对象证载楼层位于名义层第 18 层，房号 18-10 房屋，证载房屋用途为成套住宅，建筑面积 106 平方米，套内建筑面积 87.9 平方米，标准层高，估价对象入户安装防盗门，室内安装套装门，铝合金窗，客厅、餐厅地面贴地砖，内墙主要刷墙漆，天棚局部吊顶；卧室地面铺强化木地板，内墙贴墙纸，天棚装饰阴角线；厨、卫地面墙面贴砖，天棚吊顶，安装有固定隔断、橱柜（含灶具、烟机、热水器）、衣柜、灯饰、洁具、五金等。朝向鼎山长江大桥，可看江，通风、采光好，通水、电、气、讯等配套设施，目前居住使用。室内其他可移动家俱电器等物品清单如下：

序号	名称	规格型号品牌	计量单位	数量
1	沙发	/	套	1
2	茶几	/	张	1
3	电视柜	/	张	1
4	海信电视	约 50 寸	台	1
5	海信冰箱	BCD-562WT	台	1



6	海信洗衣机	XQ675-X1228S	台	1
7	格力空调柜机	KFR-72LW/(72569)Bb-2	台	1
8	格力空调挂机	KFR-32GW/(32561)FNAa-3	台	1
9	格力空调挂机	KFR-32GW/(32556)Ga-2	台	1
10	格力空调挂机	KFR-23GW/(23570)aa-3	台	1
11	1张床2个床头柜	1.8米(原木色)	套	1
12	1张床1个床头柜	1.8米(白色)	套	1
13	木床	1.5米	套	1

2、估价对象土地状况

估价对象所在土地位于江津区鼎山街道滨江大道118号东江美景8幢1单元18-10，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积5.4平方米，共有土地使用权面积1718.22平方米，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期2056年10月09日，所在宗地四至：东临滨江路，南临国有空地，西临道路，北临江畔如歌小区，宗地为较规则多边形，地势坡度较大，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、场地平整）。

（三）估价对象区位状况：

1、位置：估价对象位于江津区鼎山街道滨江大道118号东江美景8幢1单元18-10号，所在小区位于滨江大道以东，长风路以西，距离江津大同路商业步行街约4公里，位置条件较好。

2、交通：估价对象所在小区临滨江大道，小区大门外有西西里(东江美景)公交站，有江津301路公交车在此停靠，距离江畔如歌公交站约200米，有江津202路、江津502A路、江津502B路公交车在此停靠，区域内道路网络较密集，交通便捷度较好，道路通达度较高。



3、配套设施及环境：估价对象所处区域基础设施完备，生活服务设施及教育配套设施较齐全，区域内鼎山幼儿园、有四牌坊小学、江津区中心医院、江津体育馆、威斯曼酒店、大昌超市(长风路店)、永辉超市(江洲大道店)，银行网点等，生活便捷度较好。

估价对象附近有西西里、贵福·江畔如歌、华贵沁园春、星河奥韵等住宅小区，人文环境较好。估价对象所在小区绿化较好，空气质量较好，物业管理一般。

(四) 估价对象权属状况：

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载：

证号	203房地证 2013 字第 12127 号		
权利人	江 ， 王		
证件名称及号码	身份证号：510225197510 ； 身份证号：510225196703		
房屋座落	江津区鼎山街道滨江大道 118 号东江美景 8 幢 1 单元 18-10 号		
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	5.4	楼层	名义层 18
共有土地使用权面积	1718.22	房屋建筑面积	106 m ²
土地使用权终止日期	2056 年 10 月 09 日	套内建筑面积	87.9 m ²

(五) 他项权利状况：

截止价值时点，估价对象已经设定抵押他项权利登记，有查封。

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇二二年四月二十七日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值。

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

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则，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，还遵循以下原则：

（一）合法原则：

房地产估价应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。本报告书遵守这一原则。

（二）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。本报告的价值时点为 2022 年 4 月 27 日。

（三）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。

（四）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）本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国土地管理法》（自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；



2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行，十三届全国人大三次会议于 2020 年 5 月 28 日表决通过）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行，第十二届全国人大常委会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

5、重庆市城镇房地产交易管理条例；

6、重庆市土地房屋权属登记条例；

7、法释[2004]16 号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

8、法办发[2007]5 号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

9、法释（2011）21 号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

10、法释[2018]15 号《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》；

11、渝高法发（2013）285 号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》；

12、法办【2018】273 号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；

13、中房学（2021）37 号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》。



(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料：

(1) (2022)渝 0117 执 1397 号《重庆市合川区人民法院司法委托书》
(原件)；

(2) 《重庆市房地产权证》复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市江津区同类房地产市场所取得的资料；
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

(一) 估价程序：

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的；
- 2、收集整理有关资料；
- 3、进行现场查勘；
- 4、选择适当的估价技术路线，对估价对象于价值时点的市场价值进行试算；
- 5、最终确定估价结果。

(二) 估价技术路线：

房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。



比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为位于江津城区的住宅房地产，经估价人员调查，估价对象所在区域同类型用房交易情况较多，交易案例容易获取，适合采用比较法；估价对象所在区域房地产租赁市场较为成熟，据调查了解，类似住宅房地产主要用于自住，不适合采用收益法；估价对象为物业的一部分，不适合采用成本法和假设开发法。因此本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

（三）估价方法：

本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

比较法是指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。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 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

其中：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、评估结果



估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

1、房地产价值（含固定装饰装修）

建筑面积：106 平方米

评估单价：6010 元/平方米

评估总价：63.71 万元；

人民币大写：陆拾叁万柒仟壹佰元整。

2、室内物品价值：

评估总价：0.76 万元；

人民币大写：柒仟陆佰元整。（详见附件室内物品评估明细表）

3、合计：64.47 万元；

人民币大写：陆拾肆万肆仟柒佰元整。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
向帮丽	5020090019		2022.5.10
陈 静	5020150028		2022.5.10

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年四月二十七日。



十三、估价作业日期

二〇二二年四月二十日至二〇二二年五月十日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月十日



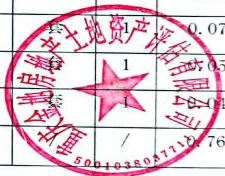
附 件

- 一、室内物品评估明细表；
- 二、(2022)渝 0117 执 1397 号《重庆市合川区人民法院司法委托书》复印件；
- 三、估价对象权属资料复印件；
- 四、估价对象现状照片及位置示意图；
- 五、估价机构营业执照复印件；
- 六、房地产估价机构备案证书复印件；
- 七、房地产估价师注册证书复印件。



室内物品评估明细表

序号	名称	规格型号品牌	计量单位	数量	评估价值 (万元)
1	沙发	/	套	1	0.11
2	茶几	/	张	1	0.02
3	电视柜	/	张	1	0.05
4	海信电视	约 50 寸	台	1	0.03
5	海信冰箱	BCD-562WI	台	1	0.06
6	海信洗衣机	XQG75-X1228S	台	1	0.03
7	格力空调柜机	KFR-72LW/(72569)Bb-2	台	1	0.12
8	格力空调挂机	KFR-32GW/(32561)FNAa-3	台	1	0.05
9	格力空调挂机	KFR-32GW/(32556)Ga-2	台	1	0.05
10	格力空调挂机	KFR-23GW/(23570)aa-3	台	1	0.08
11	1 张床 2 个床头柜	1.8 米(原木色)	1	1	0.05
12	1 张床 1 个床头柜	1.8 米(白色)			
13	木床	1.5 米			
合计	/	/			0.76



重庆市合川区人民法院

司法评估委托书

(2022)渝0117执1397号

重庆金地房地产土地资产评估有限公司:

重庆农商行合川分行申请执行王[]、江[]一案,拟对位于重庆市江津区鼎山街道滨江大道118号东江美景8幢1单元18-10号房屋(权证号:203房地证2013字第12127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。

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;

重庆农商行合川分行:1398323[];

王[]:1580807[] 江[]:1592390[]

2022年4月20日

备注:评估报告请寄至余凡处



与原件核对无误，再次复印无效

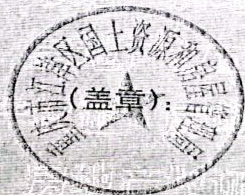
经办人

张如林

203 房地证 2013 字第 12127 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



与原件核对无误，再次复印无效

经办人

张如秋

权利人	江, 王		
证件名称及号码	身份证: 5102251975101 身份证: 510225196703		
坐落	江津区鼎山街道滨江大道118号东江美景8幢1单元13-10号		
房地籍号	JJ00102500050600030930100100190010		
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	5.40m ²	楼层	13层 / 13层
共有使用权面积	448.22m ²	房屋建筑面积	106m ²
土地使用权终止日期	2056年10月09日	套内建筑面积	67.9m ²
房屋共有或共用部位及设施	201308290180332		

发证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2013年8月29日

年 月 日

与原件核对无误，再次复印无效
经办人 经如秋

记 事

等级：八级

于2013年11月20日设定抵押/15192号

记 事

与原件核对无误，再次复印无效	
经办人	张如钢

估价对象实地查勘照片



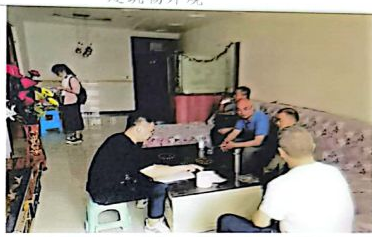
小区大门



建筑物外观



入户门现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



朝向现状

估价对象所在位置示意图

(江津区鼎山街道滨江大道118号东江美景8幢1单元18-10号)



备注
此图仅为说明估价对象位置，不作
为量算面积的依据。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司
红色圆圈代表房地产位置