

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解未估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的《司法评估委托书》[(2021)渝北法委评字第450号]及相关估价资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

权属于彭 的坐落于酉阳县桃花源镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号的住宅房地产(建筑面积为166.70平方米及其国有出让土地使用权面积31.19平方米，具体情况请详见《房地产市场价格价值估价结果汇总表》)，包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备， 含室内动产、相应的债权债务。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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。

四、价值时点

2021年7月15日。

五、估价方法

采用比较法、收益法。

六、估价结果

估 价 额：120.86万元(大写：人民币壹佰贰拾万零捌仟陆佰元整)

注：估价结果明细详见《房地产市场价格价值估价结果汇总表》。



房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	证载土地用途(使用权类型)	建筑结构	证载楼层	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	315房地证2014字第02463号	彭冉	酉阳县桃花源镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号	成套住宅	城镇住宅用地(出让)	混合	4	166.70	31.19	7250	120.86
合计								166.70	31.19		120.86

七、特别提示

由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、气、讯等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王江

二零二一年七月二十二日



估价的假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立,在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件:

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《重庆市房地产权证》[315 房地证 2014 字第 02463 号]、《户室详细情况》,上述资料记载的坐落与估价委托人出具的《司法评估委托书》[(2021)渝北法委评字第 450 号]记载一致,且两者均有记载的内容、其记载相符。

故本次估价对象的坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地用途、使用权类型、土地面积均以估价委托人提供的《重庆市房地产权证》[315 房地证 2014 字第 02463 号]记载为准。

2、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,我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘之日,即 2021 年 7 月 15 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。

4、本报告提供的市场价值,是估价对象于价值时点的市场价格。所谓市场价格是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:①是经过适当营销的;②交易双方熟悉情况、谨慎行事且不受强迫;③交易方式是公平的;④交易双方是自愿进行交易的。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据《户室详细情况》记载,估价对象于价值时点已设立了抵押权、已被查封;而根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的相关规定,本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象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查封、尚未注销的抵押权对估价结果的影



响。

2、实地查勘时，估价对象室内有装修及动产，《司法评估委托书》[(2021)渝北法委评字第450号]中未明确本次估价财产范围是否包含室内装修、室内动产，但重庆市渝北区人民法院承办人朱长鹏现场告知本次估价财产范围包含室内装修、不包含室内动产，因此本次估价对象的财产范围包含室内装修、不包含室内动产。

(四) 不一致假设

本报告无不一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、本次估价限制条件

1、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效。估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

2、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人拟进行财产处置时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日(即2021年7月22日)起计算、原则上壹年内有效(即2022年7月21日)。如超过有效期,或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化,对房地产市场价格产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、本次估价是依据估价委托人提供的相关资料进行,未考虑估价委托人可能未完全提供的估价对象的其它相关资料对估价结果的影响,本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托人及相关当事人在参考分析估价结果的基础上,结合经济行



为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

6、未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

7、本估价报告需经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。

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

9、本报告及相关部分的解释权属重庆华联房地产土地资产评估有限公司。

10、由于本次估价对象财产范围包含房屋室内装修，而在实地查勘时相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修的资料，因此本次估价是按估价对象的实际情况以与其室内装修类似档次的客观水平进行估价，若相关当事人能提供出与本次估价设定情况不同的合法、有效的证明材料，并经估价委托人确认，则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

2、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑于价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时，房地产市场价值将随之发生相应变化。

3、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益。

4、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的核查验证，对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注，在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行估价程序仍无法获知的情况下，估价机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

5、本次估价由重庆市渝北区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，实地查勘时，重庆市渝北区人民法院执行局承办人朱长鹏及相关人员雷攀、申请人中德住房储蓄银行有限责任公司重庆分行代理人唐红鑫、被执行人王宜、王宜现场并在《住宅房地产实地查看记录表》上签字。



6、对于估价委托人提供的资料中无记载、但可通过实地查勘获取的估价对象的相关状况，均是以实地查勘为准，但仅限在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

7、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、气、讯等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

8、由于本次估价的财产范围包含室内装修，报告中关于估价对象室内装修情况按价值时点（2021年7月15日）实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其他原因造成的变化负责。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

执行局司法评估督办人：简天华、谭玉婷

联系电话：023-65439717

二、房地产估价机构

名称：重庆华联房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道6号都会首站9幢22-1、22-2

法定代表人：王江

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-002号

有效期限：2021年2月22日至2024年2月21日。

经营范围：许可项目：可以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；资产评估司法鉴定（以上范围凭相关资质证书执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：贾梦妮

联系电话：

传真：023-63136976

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）房地产基本状况

- 1、名称：“酉州商业城”住宅房地产。
- 2、坐落：酉阳县桃花源镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号。
- 3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内动产、相应的债权债务。
- 4、规模：建筑面积为166.70平方米及其国有出让土地使用权面积31.19平



方米。

5、用途：证载土地用途为城镇住宅用地，证载房屋用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

6、权属：彭 拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

（二）房地产区位状况

1、位置

（1）方位：所在小区位于翠屏山大道中路的东侧。

（2）距离（直线距离）：所在小区距酉阳汽车北站约 900 米，距酉阳火车站约 19 公里。

（3）朝向：朝东北。

（4）楼层：第 4 层。

（5）临街状况：所在小区一面临路，临翠屏山大道中路。

2、交通状况

（1）道路状况：区域内除估价对象所在小区所临道路外另有小商品街、桂芳街、翠屏山大道北路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量较大、较通畅。

（2）出入可利用的交通工具：公交车。所在小区邻近酉州商业城公交站，区域内有酉阳 102、酉阳 101 等定线公交车经过或停靠。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度：估价对象所在小区有停车场地。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：区域内绿化率较好，有轻微噪音，卫生环境较好。

（2）人文环境：估价对象所在区域以住宅小区及配套商业为主，所在区域有阳坤新都、酉阳水岸佳园、酉州水岸小区等住宅小区及其配套商业，区域主要为常住人口，治安状况较好。

（3）景观：无特别景观。

4、外部配套设施

（1）外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度高。



(2) 外部公共服务设施：区域内有桃花源景区、酉阳县实验小学、酉州中学、碧津广场、汇升广场、佳惠生活广场、酉阳土家族苗族自治县妇幼保健院、酉阳土家族苗族自治县人民医院、友爱大药房、中国农业银行、便民超市等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

- (1) 证载土地面积：土地使用权面积 31.19 平方米。
- (2) 证载土地四至：详见《重庆市房地产权证》附图页。
- (3) 证载土地形状：不规则，详见《重庆市房地产权证》附图页。
- (4) 地形地势：坡地地形，坡度为 5-10 度，自然排水畅通。
- (5) 土壤：未见受过污染。
- (6) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。
- (7) 土地开发程度：宗地红线外“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、通路及场地平整）。

2、建筑物实物状况

- (1) 名称：“酉州商业城”住宅房地产。
- (2) 建筑年代：约建成于 2001 年。
- (3) 规模：建筑面积为 166.70 平方米。
- (4) 总层数和高度：所在大楼最高共 8 层（局部为 7 层），建筑物高度约 27 米。
- (5) 建筑结构：混合。
- (6) 外观：现代建筑风格，外观一般，详见《估价对象现状照片》。
- (7) 装饰装修：外墙涂料，估价对象入户门为防盗门，室内为套装门、玻璃窗；客厅：地面铺地砖，内墙面部分贴墙纸、部分墙砖、部分木质装饰墙，天棚为装饰吊顶；卧室：地面铺地砖，内墙面部分贴墙布、部分装饰墙、部分软包，天棚为装饰吊顶；厨房及卫生间：地面铺地砖，内墙面贴砖至顶，天棚吊顶；阳台：地面铺地砖，内墙面部分贴墙纸、部分木质装饰墙。另有蹲便器、洗漱台、厨柜、洗碗槽、燃气灶、抽油烟机、电视墙及不可移动的定制柜；详见《估价对象现状照片》。



(8) 设施设备：通水、电、气、通讯，所在大楼安装有消防设施。

(9) 通风和采光：良好。

(10) 层高和室内净高：层高为 3 米，净高为 2.8 米。

(11) 空间布局：户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫。

(12) 物业管理：无专业物业管理。

(13) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新度较好。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据估价对象的《重庆市房地产权证》[315 房地证 2014 字第 02463 号]记载，
拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2053 年 01 月 04 日，于价值时点，剩余土地使用年限为 31.52 年。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地，土地用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象的《重庆市房地产权证》[315 房地证 2014 字第 02463 号]记载，
拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：证载房屋用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权和租赁权设立情况：根据《户室详细情况》记载，估价对象已设定抵押权；实地查勘时，估价对象由被执行人
居住，估价委托人也未提供估价对象存在租赁权的相关资料。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象由被执行人
居住。

4、其他特殊情况：根据根据《户室详细情况》记载，估价对象已被查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估
象是否拖欠水、电、气、讯等费用不详。



五、价值时点

估价委托人提供的《司法评估委托书》[(2021)渝北法委评字第450号]记载“评估基准日为现场勘查日”，注册房地产估价师于2021年7月15日进行了实地查勘，故本次估价以实地查勘日2021年7月15日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

(一) 独立、客观、公正原则

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

合法原则要求评估价值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

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

替代原则要求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的原则。

(五) 最高最佳利用原则

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代



十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2021 年 7 月 15 日的估价结果为：

估 价 额：120.86 万元（大写：人民币壹佰贰拾万零捌仟陆佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。

房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

价 象	权证号	权利人	坐落	证载 房屋 用途	证载土地用 途（使用权 类型）	建筑 结构	证载 楼层	建筑 面积 (m ²)	土地使 用 权 面 积 (m ²)	市 场 价 值 单 价 (元/m ²)	市 场 价 值 (万 元)
//	315 房地证 2014 字第 02463 号	音	酉阳县桃花源镇翠 屏山大道中路 5 号 11 单元 4 层 1 号	成套 住宅	城镇住宅用 地（出让）	混合	4	166.70	31.19	7250	120.86
			合 计					166.70	31.19	//	120.86

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
黄 序	5020180053		2021 年 7 月 22 日
熊 雄	5020100023		2021 年 7 月 22 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自 2021 年 7 月 15 日进入实地查勘现场，并于 2021 年 7 月 15 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

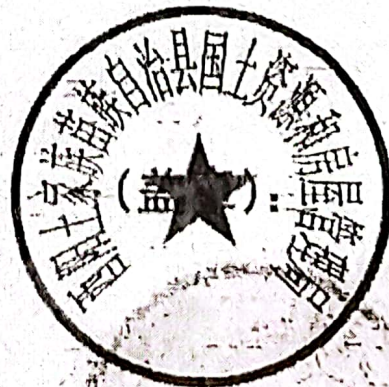
2021 年 5 月 7 日至 2021 年 7 月 22 日。



315 房地证 2014 字第 02463 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



权利人			
证件名称及号码	身份证: E		
坐落	酉阳县桃花源镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号		
房地籍号	YX00101101550000010101100040001		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
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	31.19m ²	楼层	名义层 4 物理层 4
共有使用权面积		房屋建筑面积	166.7m ²
土地使用权终止日期	2053年01月14日	套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		
	201412120420024		

填证单位:

登记日期:



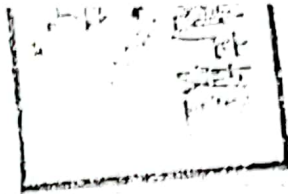
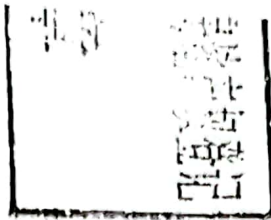
填证单位:

登记日期:

年 月 日



扫描全能王 创建

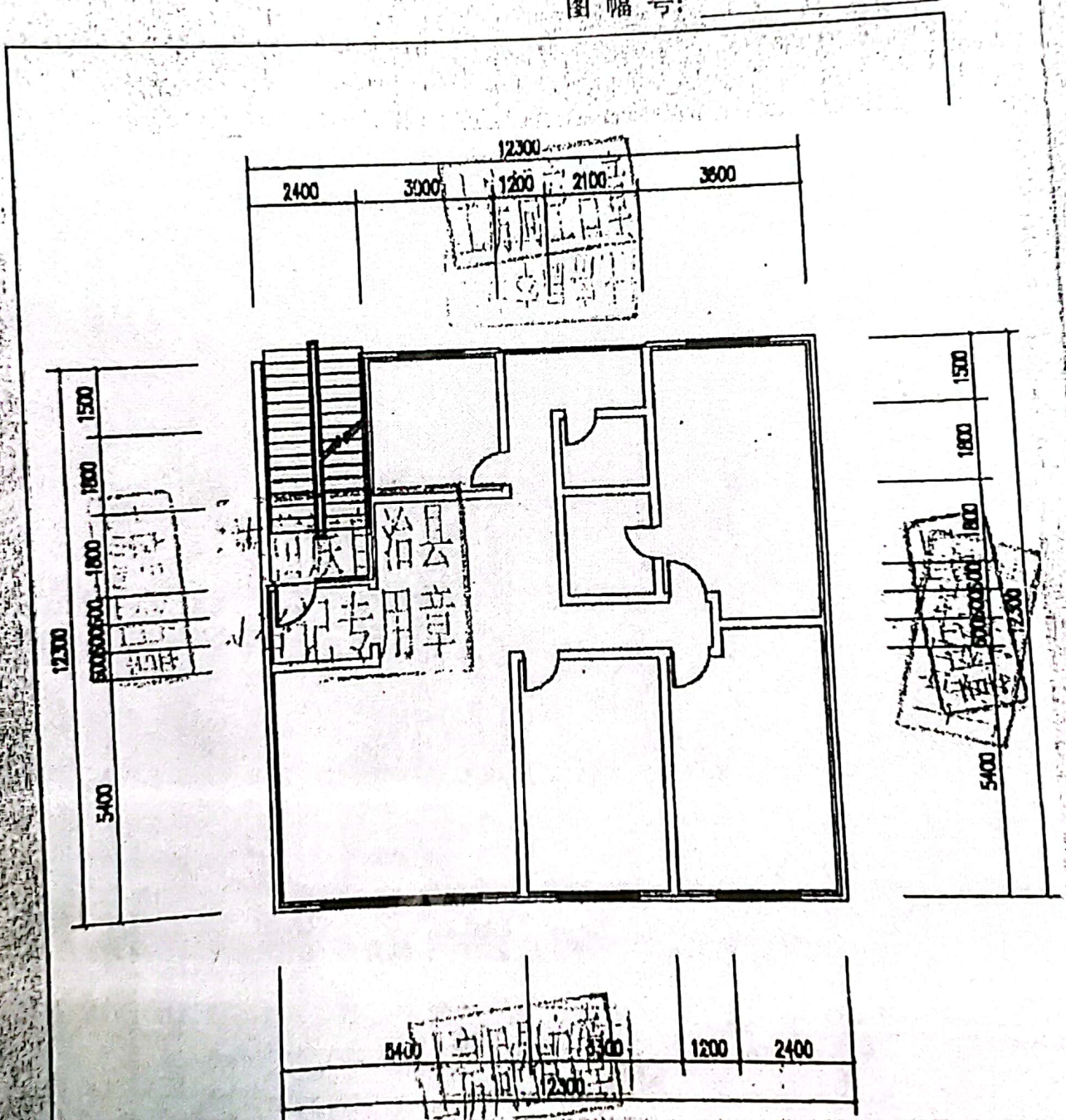


051

0028

房地产平面图

图幅号: _____



比例尺 1: _____

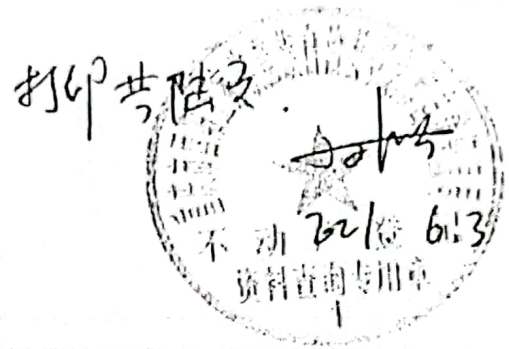


2021

户室详细情况

重庆市坤生置业有限公司西阳项目部
 房屋性质
 混合结构
 166.70
 27.66
 房屋用途
 住宅
 4
 500242140012GB00173F00020023

房屋号 YX00101101550000010101100040001 0111
 房屋坐落 西阳镇桃花溪镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号
 户型 四室一厅
 套内面积(㎡) 0
 分摊系数 0
 房屋状态 现房,房屋产权,房屋产权证,房屋抵押,抵押类型,房屋查封
 幢号 110
 单元号 11
 楼层号 4
 附属部位



业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务类型	证书号	产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细情况	备注
1103180420025			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2021)渝01112执3592号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		西阳县桃花溪镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号	2021-03-18 16:14:45	现房		
19031720420009			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	315房地证2014字第02463号		陈西	彭友道, 肖月琴	西阳县桃花溪镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号	2019-03-25 10:21:17	现房		
1709260420004			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	315房地证2014字第02463号		中德住房储蓄银行有限责任公同重庆分行	彭友道, 肖月琴	西阳县桃花溪镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号	2017-09-26 11:23:46	现房		
1709220420004	201412260420005		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	315房地证2014字第02463号		陈西	彭友道, 肖月琴	西阳县桃花溪镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号	2017-09-22 10:04:29	历史		
1412260420005			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	315房地证2014字第02463号		陈西	彭友道, 肖月琴	西阳县桃花溪镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号	2014-12-26 11:34:00	历史		
1412120420024	315201107062000049		变更登记	房屋权属证书(房屋)	315房地证2014字第02463号		彭友道, 肖月琴		西阳县桃花溪镇翠屏山大道中路5号11单元4层1号	2014-12-12 11:56:00	现房		
1412120420010	315201108092000652		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	西房权证302字第404570号		西阳土家族自治县自治县信用合作联社	彭友道, 肖月琴	钟多镇翠屏街3号1幢11单元4层1号	2014-12-12 11:39:00	历史		
1108092000652		DY120	抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	西房权证302字第404570号		西阳土家族自治县自治县信用合作联社	彭友道, 肖月琴		2003-03-11 0:00:00	历史		
1107062000049		CF1703	转移登记	房屋继承(含遗赠)	404570		肖月琴, 彭友道	重庆坤生置业有限公司西阳项目部	钟多镇翠屏街3号1幢11单元4层1号	2003-01-20 0:00:00	历史		