

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：渝海特【2022】评鉴字第 138 号

估价项目名称：位于四川省广安市武胜县飞龙镇南路 85 号 1 栋 1 单元 3 楼 1 号的住宅用途房地产市场价格价值司法估价报告

估价委托人：武胜县人民法院

房地产估价机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：文 欣（注册号 5020200046）
李 洋（注册号 5020170030）

估价报告出具日期：二〇二二年七月七日

致估价委托人函

武胜县人民法院:

受贵院委托,本公司估价人员对位于四川省广安市武胜县飞龙镇南路85号1栋1单元3楼1号的估价对象进行了实地查勘,根据估价目的,按照估价程序和技术标准,经市场调查,进行了认真的分析和测算,撰写了本估价报告。

1、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据;

2、估价对象:权属于邓红强,位于四川省广安市武胜县飞龙镇南路85号1栋1单元3楼1号,砖混结构,建筑面积170.69平方米的住宅用途房产及其分摊的23.96平方米住宅用地国有建设用地使用权,含室内不可移动的装饰装修,不含可移动的家具家电;

3、价值时点:二〇二二年六月八日;

4、价值类型:市场价值;

5、估价方法:比较法;

6、估价结果(币种:人民币):

评估单价:¥1520元/平方米

评估总价:¥25.94万元

大写(人民币):贰拾伍万玖仟肆佰元整



特别提示:

1、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性,请报告使用人到相应房地产登记管理部门查证,以免由于上述原因造成损失。

2、估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载坐落为飞龙镇南路,依据武胜县人民法院委托书((2022)川1622执恢114号)记载地址和申请执行人、被执行人家属带领估价人员实地查勘地址均为四川省

广安市武胜县飞龙镇南路85号1栋1单元3楼1号，申请执行人、被执行人家属确认两者为同一地址，故本次评估假设两者为同一地址，本估价报告按《武胜县人民法院委托书》记载坐落描述，提请报告使用者注意。

3、估价对象土地使用权类型为划拨，若估价对象涉及交易可能存在补交地价款，提醒报告使用者注意。

4、以上内容摘自本估价报告书，仅作为我们与估价委托人沟通之用，欲了解本估价结果的全面内涵，请认真阅读本估价报告书全文。

法定代表人：



郭松

房地产估价机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二一年七月七日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、本报告使用的限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
技术规范	9
行为依据	9
取价依据	10
产权依据:	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
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、估价对象现状照片;	12
2、估价对象位置示意图;	12



3、《武胜县人民法院委托书》: (2022)川1622执恢114号复印件;	12
4、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件;	12
5、估价机构营业执照复印件;	12
6、估价机构备案证书复印件;	12
7、注册房地产估价师注册证书复印件。	12

估价师声明

- 1、报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、报告的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制性条件的限制。
- 3、我们现在和可预见的未来与本报告中的估价对象都没有利害关系，也同估价当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师李洋已于2022年6月8日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对估价报告签署人提供过重要的专业帮助。
- 7、本报告所有权及相关部分的解释权属我们。未经我们书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得泄露给估价师——客户关系保密要求限定范围外的第三人，亦不可公布于任何公开媒体。

注册房地产估价师：文欣 注册号：5020200046

注册房地产估价师：李洋 注册号：5020170030

二〇二二年七月七日



估价假设和限制条件

一、估价假设

一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，我们未向政府有关部门进行核实，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、估价对象产权清晰，不存在产权、债务纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息。

3、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，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用。

4、估价对象为整个房地产项目中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益。

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

未定事项假设

估价对象的产权证未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象的房屋建成年代约为 2005 年，本次估价房屋建成年代以实地查勘为准。

背离事实假设

估价对象已查封、已抵押，基于本次评估目的，本次不考虑查封、抵押因素对估价对象价值的影响。

不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》记载坐落为飞龙镇南路，依据武胜县人民法院委托书（（2022）川 1622 执恢 114 号）记载地址和申请执行人、被执行人家属带领估价人员实地查勘地址均为四川省广安市武胜县飞龙镇南路 85 号 1 栋 1 单元 3 楼 1 号，申请执行人、被执行人家属确认两者为同一地址，故本次评估假设两者为同一地址，本估价报告按《武胜县人民法院委托书》记载坐落描述。

依据不足假设

本次评估不存在依据不足假设。

二、本报告使用的限制条件

● 本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

● 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”提供给估价委托人，“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

● 未经估价机构书面同意，本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。

● 估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。

● 估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做相应修改。

●本报告书的使用期限为一年。即从2022年7月7日至2023年7月6日。超过一年需重新进行估价。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：武胜县人民法院（以下简称估价委托人）
- 2、承办人：高飞
- 3、联系电话：0826-6228706

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市两江新区星光大道62号海王星科技大厦C区3楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2021）1-004号
- 6、联系电话：023-86867251

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

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（武房权证2004字第008-2号）、《国有土地使用证》（武胜国用（2006）第03229号）记载，估价对象为权属于邓红强，位于四川省广安市武胜县飞龙镇南路85号1栋1单元3楼1号，砖混结构，建筑面积170.69平方米的住宅用途房产及其分摊的23.96平方米住宅用地国有建设用地使用权，含室内不可移动的装饰装修，不含可移动的家具家电。

2、建筑物状况

所在大楼状况：外墙贴砖，外观一般，共5层，建成时间约为

2005年。

估价对象情况:

名称: 无;

权利人: 邓红强;

坐落: 四川省广安市武胜县飞龙镇南路85号1栋1单元3楼
1号;

所在楼层: 第3层;

层高: 约3米;

建筑结构: 砖混结构;

证载房屋用途/实际用途: 住宅/住宅, 空置;

建筑面积: 170.69平方米;

套内建筑面积: 未记载;

空间布局: 户型为四室两厅一厨两卫, 功能明确, 空间布局合理;

采光通风: 良好;

装饰装修: 客厅及卧室: 入户防盗门, 室内门为木门, 窗为铝合金窗, 地面铺地砖, 墙面部分贴墙砖, 部分为水泥, 顶棚为水泥;

厨卫: 地面铺地砖, 内墙贴砖, 顶棚水泥;

设施设备状况: 水、电、气、通讯等设备齐全, 所在大楼无电梯;

维护状况: 房屋及室内装修的维护保养状况一般。

3、土地状况

土地坐落: 飞龙镇南路;

土地使用权类型: 划拨;

土地用途: 住宅用地;

土地使用权面积: 23.96平方米;

共有使用权面积：未记载；

土地使用权终止日期：--；

四至：北临飞龙镇南路、东、南均临其他房屋、西临四川省武胜飞龙高级中学校；

土地形状：规则；

土地平整程度：有一定坡度；

地质构造：无不良地质构造；

土地开发程度：估价对象宗地内“六通一平”（通路、通讯、通电、通上水、通下水、通气）、宗地外“六通”（通路、通讯、通电、通上水、通下水、通气），为已开发熟地。

4、环境与基础设施状况

位置：四川省广安市武胜县飞龙镇南路 85 号 1 栋 1 单元 3 楼 1 号，所在大楼位于飞龙镇南路以南。

交通条件：所在大楼距飞龙高中公交站约 100 米，附近有武胜 2 路（飞龙）公交车停靠，交通便捷度较差。

住宅聚集度：区域内有御都国际、和喜·翰林学府等住宅小区以及众多单体楼住宅，住宅聚集度较高。

环境条件：附近无污染的企业，区域内环境整体优良，周围污染源主要为生活污染和交通噪音。

公共设施：附近有四川省武胜飞龙高级中学校、飞龙小学、飞龙镇政府、邮政银行等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯等基础设施完善。

5、权益状况

5.1、产权状况：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（武房权证 2004 字第 008-2 号）、《国有土地使用证》（武胜国用（2006）第 03229

号) 记载, 估价对象的土地使用权和房屋所有权均属于邓红强。

5.2、他项权利状况:

经调查了解, 于价值时点, 估价对象已设定抵押权, 未设定租赁权。

5.3、查封限制状况:

经调查了解, 估价对象已查封。

五、价值时点

为更好服务于本次估价目的, 本估价报告的价值时点确定为实地查勘日, 即二〇二二年六月八日。

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准, 其公开市场价值是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, 以公平方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们按照国家有关估价规定, 本次估价中我们主要遵循了以下原则:

7.1 客观、独立、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。

7.2 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。

7.3 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。

7.4 替代原则

要求估价结果与估价对象是在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。

7.5 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。

最高最佳利用：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

本次估价的主要依据有：

法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；

技术规范

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

行为依据

- 1、《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)；
- 2、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）；

3、《武胜县人民法院委托书》：（2022）川1622执恢114号。

取价依据

- 1、估价委托人提供的基本数据；
- 2、估价委托人提供的其它辅助资料和我们实地查勘、调查所得的资料；

产权依据：

估价委托人提供的《房屋所有权证》（武房权证2004字第008-2号）、《国有土地使用证》（武胜国用（2006）第03229号）复印件等相关资料。

九、估价方法

1、估价思路

本次估价的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，根据本次估价的估价目的，同时综合考虑估价对象的实际情况和收集到的相关资料，本次估价采用适宜的估价方法求取估价对象的市场价值。

2、估价方法的选用

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
是否选取	选取	不选	不选	不选
估价方法选取理由	估价对象为住宅用房，估价对象所在区域房地产市场发育充分，市场交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。	估价对象为住宅用房，类似地区、类似物业多为自用，出租案例少、且多为短期租赁，故不宜采用收益法进行估价。	估价对象属于建成并已投入使用的房地产，非待开发建设房地产或有开发潜力的房地产，不宜采用假设开发法进行估价。	估价对象为住宅用房，现行用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜采用成本法进行估价。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

十、估价结果

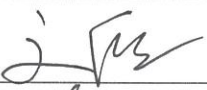
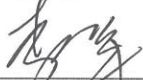
本次估价采用合理的估价方法，经过上述估价程序后，反映估价对象在估价目的和有关假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年六月八日所体现的市场价值如下：

评估单价：¥1520元/平方米

评估总价：¥25.94万元

大写（人民币）：贰拾伍万玖仟肆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
文欣	5020200046		2022年7月7日
李洋	5020170030		2022年7月7日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2022年6月8日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2022年6月6日至2022年7月7日。

谨此报告！

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司


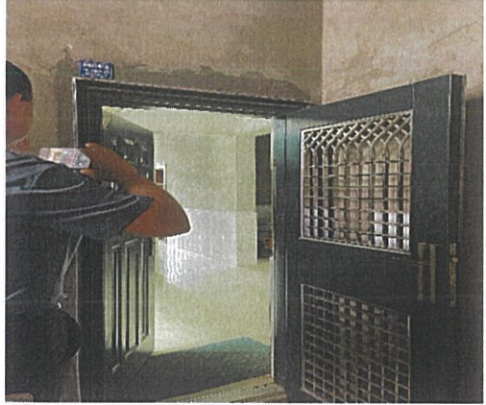


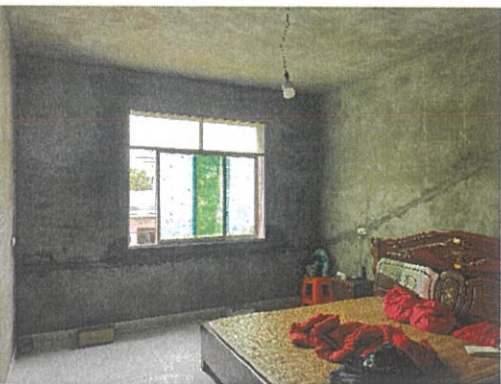

二〇二二年七月七日



附件

- 1、估价对象现状照片；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、《武胜县人民法院委托书》：（2022）川 1622 执恢 114 号复印件；
- 4、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象现状照片

<p>周边环境</p>		<p>估价对象门牌</p>	
<p>大楼外观</p>		<p>估价对象</p>	
<p>估价对象</p>		<p>估价对象</p>	

重庆海特

估价对象位置示意图



武胜县人民法院 委托书

(2022)川1622执恢114号

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司：

我院在执行四川武胜农村商业银行股份有限公司新学支行与邓红强 借款合同纠纷一案中，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。需评估的财产如下：

四川省广安市武胜县飞龙镇南路85号1栋1单元3楼1号住宅。



承办人：高飞 联系电话：

联系人：高飞 联系电话：6228706

本院地址：

式 房权证 004 字第 008-42 号

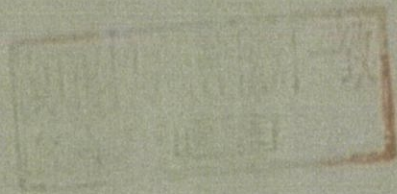
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章):



附 记



填发单位 (盖章)

填发日期: 2004 年 0 月 24 日

记 事

式样号: [2006]39号文(住地)

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

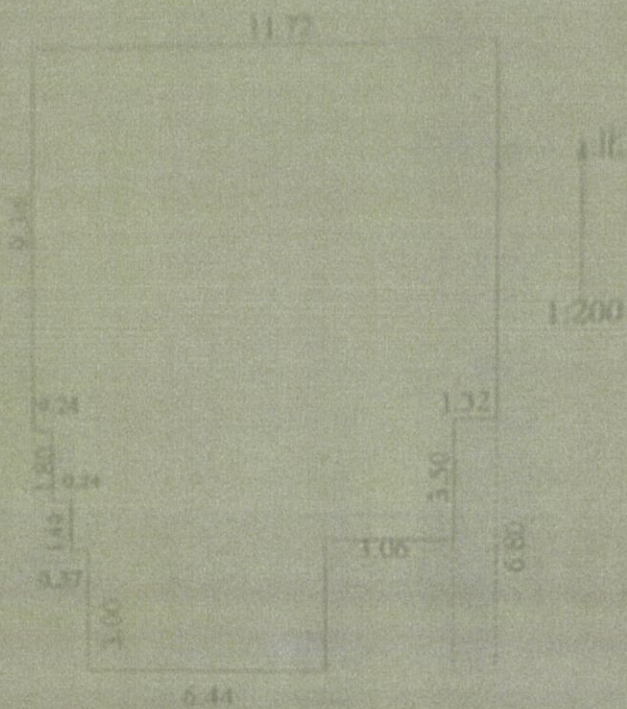
(章)
2006年11月27日



房地产平面图

图幅号: _____

售
图
基
址
性



其公用: 按点状据平方米

东: 其址 南西北: 自地



比例尺 1:

权
地
承
号
房
土
当
政
个
房
及

武胜 国用 (2006) 第 03229 号

土地使用权人	邓红强		
座落	飞龙镇南路		
地号	23/16/4/1-4	图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	23.96M ²	其中	
		独用面积	_____M ²
		分摊面积	23.96M ²

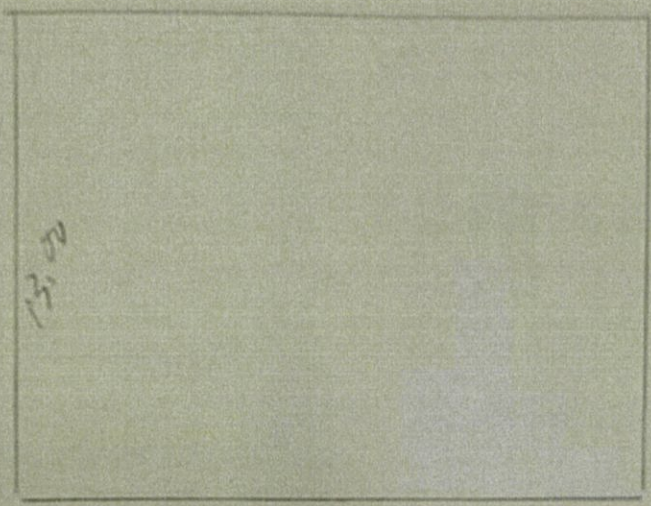
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

武胜县人民政府 (章)

2006 年 11 月 27 日



25.00



丈量者	丈量日期	概略比例尺	1:500
-----	------	-------	-------

注：本宗地相邻界址点间距总长注在界址线外，分段长注在界址线内。

（1, 2, 3 为宗地号，（4），（6），（8）为门牌号，①②③为界址点号，