

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝瑞司（2022）评字第 0053 号

估价项目名称：云阳县双江镇滨江大道外滩广场 20-1-202 号的房地
产司法处置评估

估价委托人：重庆市云阳县人民法院

房地产估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：李 武(注册号 5020180050)
杨小刚(注册号 5020030007)

估价报告出具日期：二〇二二年五月十八日

致估价委托人函

重庆市云阳县人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、技术标准和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

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

1、坐落：云阳县双江镇滨江大道外滩广场 20-1-202 号。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、附属家装及水电气开户费（附属家装包含房屋正常使用所需的水龙头、开关以及水管、电线、燃气管线等隐蔽工程）及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括债权债务及室内可移动家具家电等。

3、规模：建筑面积为 242.99 平方米，套内建筑面积为 223.96 平方米，及其应分摊的国有出让土地使用权面积。

4、用途：土地登记用途为住宅用地，房屋登记用途为住宅。

5、权属：根据《房屋登记信息查询结果》、《重庆市土地房屋登记簿》记载，朱仁怀拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象应分摊的国有土地使用权。

三、价值时点

本次估价以实地勘查日二〇二二年五月七日作为价值时点。

四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为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。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

建面单价：7730 元/平方米；

建筑面积：242.99 平方米；

房地产总价：187.83 万元(人民币大写：壹佰捌拾柒万捌仟叁佰元整)。

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

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。

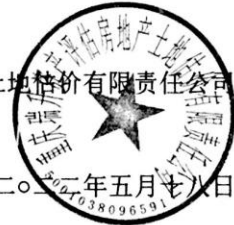
此致

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：

徐红

二〇二二年五月十八日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
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	10
六、价值类型	10
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘日期	14
十三、估价作业日期	14
附 件	15

估价师声明

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关系，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人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

（一）本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，均以估价委托人提供的《房屋登记信息查询结果》、《重庆市土地房屋登记簿》记载为准。

（二）本次估价假设估价委托人提供的资料均完全真实、合法、有效、完整。

（三）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，假定估价对象能正常安全持续使用。

（四）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共用附属设施、设备的使用权。

（五）重庆市云阳县人民法院提供的资料未明确估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（六）本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年五月七日。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。

（七）重庆市云阳县人民法院未明确估价对象处置时的交易税费负担方式，本次评估时估价对象处置交易时涉及的税费，以转让人和买受人各自负担为前提。

（八）重庆市云阳县人民法院提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、特殊假设

(一) 未定事项假设

无。

(二) 背离事实假设

根据估价委托人介绍，估价对象已被重庆市云阳县人民法院查封且已抵押至重庆农村商业银行股份有限公司云阳支行。考虑到本次估价目的是为重庆市云阳县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此，本次评估不考虑查封及抵押对估价对象价值的影响。

(三) 不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

(四) 依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

三、估价报告使用限制

(一) 本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，复印件无效。

(二) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

(三) 报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年五月十八日起为壹年。

(四) 经与估价委托人沟通，本次估价结果未扣除估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(五) 本报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(六) 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内使用估价报告。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。

(七) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(八) 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、计算方式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。

(九) 估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人,《估价技术报告》由重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市云阳县人民法院

联系人：付小平

联系方式：13330325685

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

住所：渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-007号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021年4月19日至2024年4月18日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

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)估价对象界定

1、坐落：云阳县双江镇滨江大道外滩广场20-1-202号。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、附属家装及水电气开户费（附属家装包含房屋正常使用所需的水龙头、开关以及水管、电线、燃气管线等隐蔽工程）及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括债

权债务及室内可移动家具家电等。

3、规模：建筑面积为 242.99 平方米，套内建筑面积为 223.96 平方米，及其应分摊的国有出让土地使用权面积。

4、用途：土地登记用途为住宅用地，房屋登记用途为住宅。

5、权属：根据《房屋登记信息查询结果》、《重庆市土地房屋登记簿》记载，朱仁怀拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象应分摊的国有土地使用权。

(二)估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 坐落：云阳县双江镇滨江大道外滩广场 20-1-202 号；

(2) 土地使用权类型：出让；

(3) 土地用途：住宅用地；

(4) 共有土地使用权面积：48.76 平方米；

(5) 土地使用权终止日期：2057 年 11 月 12 日；

(6) 土地形状：根据实地查勘可知，估价对象所在宗地形状不规则；

(7) 地形地势：根据实地查勘，估价对象所在宗地地形有一定坡度，地势高于周边地势，自然排水良好；

(8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力；

(9) 四至：经实地查勘，估价对象所在宗地西南临外滩大道，其余均临小区项目用地；

(10) 开发程度：地块内水、电、道路、通讯、燃气等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地；

(11) 利用现状：估价对象所在宗地上已修建“外滩三期”。

2、建筑物状况

- (1) 名称：外滩三期。
- (2) 坐落：云阳县双江镇滨江大道外滩广场 20-1-202 号。
- (3) 建筑面积：242.99 平方米。
- (4) 建成年份：2011 年。
- (5) 用途：住宅。
- (6) 总层数及层次：估价对象所在大楼共 6 层，均为住宅，估价对象位于第 4-6 层。
- (7) 房屋结构：框架结构。
- (8) 层高：标准层高。
- (9) 外观：外墙面为墙砖，外观较好，详见《估价对象现状照片》。
- (10) 户型及装饰装修：估价对象为跃层，室内布局为五室两厅一厨三卫，主要装修状况如下：
 - 客厅、餐厅：入户防盗门，地面为地砖，墙面为墙纸（一面为电视墙），石膏板吊顶，木制楼梯，配备灯具；
 - 厨房：玻化门，地面为防滑地砖，墙面为墙砖，铝扣板吊顶，配备整体橱柜，配备灯具；
 - 公共卫生间：玻化门，地面为防滑地砖，墙面为墙砖，铝扣板吊顶，玻璃隔断，配备洗手台、蹲便器、喷洒、浴霸、灯具。
 - 主卧：套装门，地面为木地板，墙面为墙纸，石膏板吊顶，配备灯具；卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，铝扣板吊顶，配备洗手台、整体淋浴房、蹲便器、灯具；
 - 次卧 1：套装门，地面为木地板，墙面为墙纸，石膏板吊顶，配备定制衣柜、灯具；
 - 次卧 2：套装门，地面为木地板，墙面为墙纸，石膏板吊顶，配备定制衣柜、灯具；

次卧 3：套装门，地面为木地板，墙面为墙纸，石膏板吊顶，配备定制衣柜、灯具。

次卧 4：套装门，地面为木地板，墙面为墙纸，石膏板吊顶，配备定制衣柜、灯具。卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，铝扣板吊顶，配备洗手台、蹲便器、灯具；
屋顶：地面为地砖，设有花坛。

(11) 朝向、通风和采光：朝江，通风、采光较好。

(12) 设施设备：无电梯，水、电、消防、燃气等设施齐全。

(13) 工程质量：根据《房屋登记信息查询结果》可知，估价对象已办理了《房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(14) 物业管理：有物业管理。

(15) 使用及维修养护情况：估价对象现自用作住宅，维护状况较好。

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象土地所有权、房屋所有权和土地使用权、土地使用权类型、土地使用权终止日期、土地剩余使用年限、土地、房屋用途详见下表：

产权证号	房屋所有权和土地使用权	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限	土地、房屋用途
310房地证 2010 字第 01882 号	朱仁怀	国有	出让	2057 年 11 月 12 日	34.54	住宅用地/住宅

2、出租或占用情况：无。

3、抵押权设立情况：估价对象已抵押至重庆农村商业银行股份有限公司云阳支行。

4、查封限制情况：估价对象已被重庆市云阳县人民法院查封。

(四) 区位状况

1、位置

(1) 坐落：估价对象坐落于云阳县双江镇滨江大道外滩广场-外滩三期，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在项目西南临外滩大道，东北临滨江大道，其余临支路。

(3) 与重要场所距离：估价对象距云阳县政府约 1500 米。

(4) 楼层：估价对象所在大楼共 6 层，估价对象位于第 4-6 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有外滩大道、滨江大道、大雁路、桂花路等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：估价对象区域内有港务广场公交车站，有万云城际公交、601 路、603 路内环、605 路、612 路、613 路、618 路、626 路、801 路外环、808 路等路公交车，距万州北火车站约 48 公里，距云阳汽车站约 6 公里，距万州五桥机场约 65 公里，对外交通便捷度较好。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区内配套有停车库，停车便捷度较好。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率较好，轻微噪音污染，自然环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及商业为主，附近有源水逸墅、碧水豪园、华磊移民小区、宝鼎雅苑等住宅小区。区域内人口聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：朝长江。

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、天然气保障度均高。

(2) 外部公共服务设施：

区域内有云阳骨科医院、益康医院、外滩广场商业街、邮政储蓄银行、云阳县实验幼儿园、云阳附小、两江广场、等城市配套设施，生活较为便捷，外部公共服务设施齐备。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日作为价值时点，即：二〇二二年五月七日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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、估价依据

（一）相关法律法规、政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 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）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行)；
- 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，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；
- 8、《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》（法释

[2004]16号, 2020年12月23日修正版, 自2021年1月1日起施行);

9、《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[2012]1号, 2012年4月1日起施行);

10、《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, 2013年12月1日起施行);

11、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》(渝地房评经协发[2013]021号)。

(二) 适用技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3、《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)

(三) 估价委托人提供的资料

1、《云阳县人民法院委托书》[(2021)渝0235执3894号];

2、《房屋登记信息查询结果》、《重庆市土地房屋登记簿》(复印件);

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料

1、重庆市土地及房地产市场交易资料;

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

(五) 估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则, 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, 主要遵循以下原则:

(一)独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

(四)替代原则

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应在合理范围内的原则。

(五)最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

(一) 房地产估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。以下为《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)对各种估价方法的定义：

1.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。

2.收益法:预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.成本法:测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成

本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4.假设开发法:求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折算到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

(二) 估价对象房地产市场价值估价方法选用

1、未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为所在物业的一部分,不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设,故不选用成本法估价。

(2) 估价对象建于2011年,框架结构,成新度较高,建筑功能正常,不具有开发或再开发潜力,故不适用假设开发法进行评估。

(3) 估价对象为花园洋房式住宅房地产,周边近期无类似房地产租赁实例,租赁信息不易获取,故未选用收益法估价。

2、选用的估价方法及理由

(1) 估价对象作为住宅房地产,近期区域内类似房地产买卖交易实例多,成交实例数量能满足比较法对于可比实例数量的要求,故选用比较法估价。

3、比较法的基本公式:

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、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用适当的房地产估价方法,在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上,最终得出估价对象在2022年5月7日的市场价值为:

建面单价:7730元/平方米;

建筑面积：242.99 平方米；

房地产总价：187.83 万元(人民币大写：壹佰捌拾柒万捌仟叁佰元整)。

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
李 武	5020180050	李武	2022年5月18日
杨小刚	5020030007	杨小刚	2022年5月18日

十二、实地查勘日期

二〇二二年五月七日

十三、估价作业日期

二〇二二年五月七日至二〇二二年五月十八日

附 件

- 一、《云阳县人民法院委托书》（复印件）
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内部、外部状况、周边环境和景观照片
- 四、估价对象《房屋登记信息查询结果》（复印件）
- 五、《重庆市土地房屋登记簿》（复印件）
- 六、估价机构《营业执照》（复印件）
- 七、估价机构《备案证书》（复印件）
- 八、注册房地产估价师《注册证书》（复印件）

估价对象照片



周边交通



小区入口



小区环境



大楼外观



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

房屋登记信息查询结果

查询时间：2021-10-22 09:27

制表单位：云阳县不动产登记中心

房屋坐落	云阳县双江镇滨江大道外滩广场20-1-202号					
查询结果						
产权人姓名	朱仁怀		产权证	310201001882		
房屋或土地	用途	住宅	建筑面积(m ²)	242.99	套内面积(m ²)	223.96
其他情况	有无抵押	有	抵押权人	重庆农村商业银行股份有限公司云阳支行		
	有无限制	有	限制人	重庆市大渡口区人民法院：(2020)渝0104执1097号。		
其它需要说明的问题						

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房屋或不动产登记信息

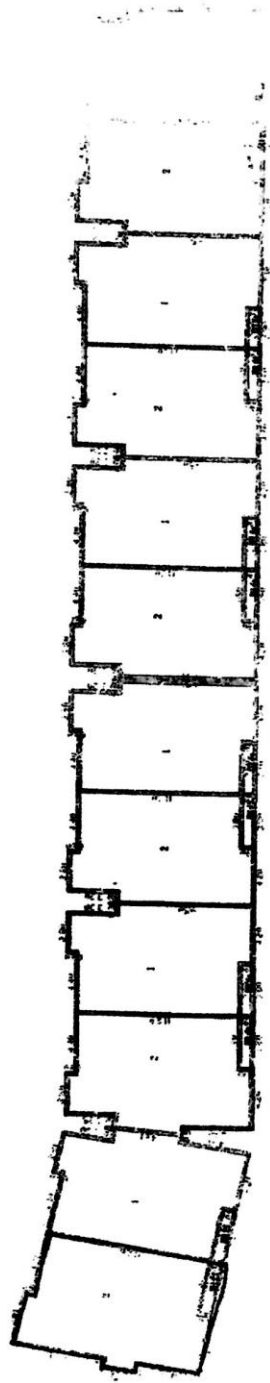


0001

土地状况		房屋状况		
房籍号	产别	私产	结构	框架
	土地权利 设立情况			
	土地 使用 类型	出让	所在层数	
	土地共有权 面积	48.76M ²	所在层用途	4-6
	面积	建筑面积	223.96M ²	
	面积	套内建筑面积	M ²	
	房屋共有或共用部 位及设施			
	2005.11.12止			

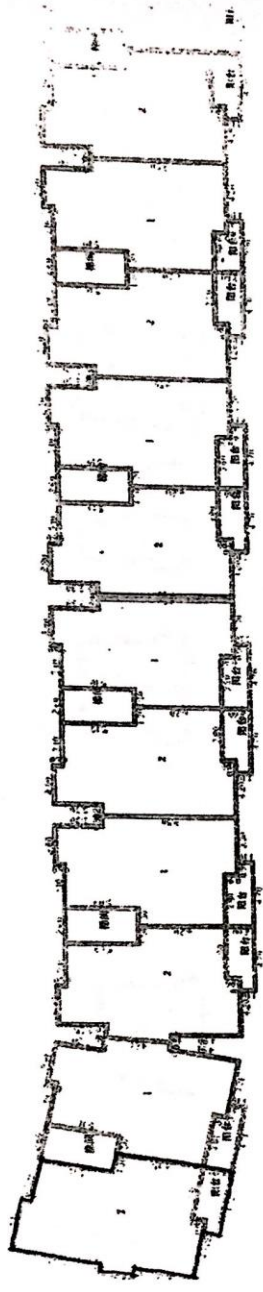
记载时间: 2010.5.10

0612



第一層樓層平面圖

0013



第1幢顶层平面图

... 0614



第1幢第閣层平面图