

房地产估价报告

报告编号：重金房估（2022）字第 1506 号

估价项目名称：位于南川区东城街道办事处东风路 10 号 C3 幢
1-8-1 号的住宅房地产司法评估

估价委托人：重庆市南川区人民法院

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：任云建 注册号 5020200018

向帮丽 注册号 5020090019

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十二日



扫描二维码，核实金地评估对本报告的登记信息。

致估价委托人函

重庆市南川区人民法院：

受贵院委托，我公司对 [] 名下位于南川区东城街道办事处东风路10号C3幢1-8-1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：

估价对象为位于南川区东城街道办事处东风路10号C3幢1-8-1号的住宅房地产，建筑面积126.42平方米，相应的评估所得出的估价对象价格由以上建筑面积及分摊的国有土地使用权面积组成，含室内固定装饰装修价值，不含室内可移动家具家电等物品价值。

三、价值时点：2022年6月16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：

建筑面积：126.42平方米

评估单价：3400元/平方米

评估总价：43.98万元

人民币大写：肆拾贰万玖仟捌佰元整

特别提示：

1、估价结果为房地产市场价值，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：



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年六月二十二日



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、注册房地产估价师任云建于2022年6月16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)渝南川法委评字第63号《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》原件、《房地产权证》、《不动产登记查询结果告知单》复印件等相关资料,在无理由怀疑估价委托人提供的资料的真实性、合法性、有效性、完整性的情况下,本次评估假设估价委托人提供的资料真实、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《房地产权证》记载建筑面积无明显误差;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、用途等均以估价委托人提供的资料记载为准。

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6月16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。

(二) 未定事项假设

估价对象《房地产权证》、《不动产登记查询结果告知单》等资料未记载估价对象房屋的建成年份,经注册房地产估价师实地调查,估价对象



房屋建成年份约为 2004 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》显示，截止价值时点，估价对象已设定了抵押、查封他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑抵押、查封他项权利对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

截止价值时点，估价人员现场查勘时发现估价对象小区门牌号为东风路 4 号；《房地产权证》记载为东风路 10 号。根据法院工作人员和案件申请人共同指认，上述地址为同一地址，本次以《房地产权证》记载地址对估价对象进行描述。

（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，则估价结果应作相应调整。

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。

6、本次估价结果为房地产市场价值，未考虑拍卖等处置方式带来的影响，也未考虑估价对象交易时可能发生的各项税费的影响。

三、需特别说明的事项：

1、本估价结果包含估价对象建筑面积 126.42 平方米的建筑物及其应分摊的国有土地使用权面积两部分组成，含室内固定装饰装修价值，不含室内可移动家具家电等物品价值。

2、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

3、其他特殊说明事项：

(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：重庆市南川区人民法院
- 2、联系人：广强

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：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 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》

资格等级：一级

营业执照注册号：915001034503957838

证书编号：渝房评备字（2019）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:

估价对象为位于南川区东城街道办事处东风路 10 号 C3 幢 1-8-1 号的住宅房地产, 建筑面积 126.42 平方米, 相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积组成, 含室内固定装饰装修价值, 不含室内可移动家具家电等物品价值。

(二) 估价对象现状:

1、估价对象所在建筑物状况

估价对象所在建筑物位于南川区东城街道办事处东风路 10 号, 所在物业类型为住宅小区, 所在物业名称为“河畔清风 C3 幢”, 所在建筑建成于 2004 年左右, 建筑结构为混合结构, 共 9 层, 一层 4 户。估价对象所在建筑物外墙面贴砖, 建筑楼宇内通水、电、气、讯、宽带等, 未配置电梯, 维护保养状况一般。

估价对象证载楼层为第 8 层, 建筑面积 126.42 平方米, 套内面积 116.87 平方米。房屋证载用途为住宅, 房屋户型为三室两厅两卫一厨。入户为防盗门, 室内安装套装门, 铝合金窗, 室内装修情况如下:

客厅天棚装饰吊顶, 内墙面刷乳胶漆, 地面铺地砖, 室内安装固定储物架;

卧室天棚与内墙面刷乳胶漆, 地面铺木地板;

厨房、卫生间天棚吊顶, 内墙面贴墙砖、地面铺地砖, 厨房安装整体橱柜、抽油烟机, 卫生间安装洗手台、马桶、蹲便器、浴霸。

房屋室内水、电、气、讯、宽带等配套设施齐备, 朝向小区, 通风、采光较好。



2、估价对象土地状况

估价对象所在宗地位于南川区东城街道办事处东风路10号，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2054年6月30日，土地使用权面积为14.9平方米，共有使用权面积为542.05平方米。宗地四至不详，地势较平坦。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：估价对象所在建筑物位于南川区东城街道办事处东风路10号，距万达广场（南川店）约2公里，位置条件较好。

2、交通：估价对象临东风路，所在区域路面平坦，距离最近的国税局公交站约100米，有南川101路外环公交车在此停靠，距离南川客运西站约2.3公里，交通便捷度一般。

3、配套设施及环境：估价对象周边多为住宅小区，有国税苑、世纪广场-恒仕苑、世纪广场-嘉仕苑、中亿怡园等住宅小区；附近有重庆市南川区隆化第六小学校、重庆市南川中学校、重庆市南川区人民医院、南川区妇儿医院、超市、菜市场、药房、各银行网点等，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，环境质量一般。

（四）估价对象权属状况：

根据估价委托人提供的《房地产权证》对估价对象的权属信息摘录如下：

产权证号	304房地证2007字第05316号
权利人	
证件名称及号码	
房屋座落	南川区东城街道办事处东风路10号C3幢1-8-1号



房地籍号	NC00304801050000010200100080001 500119020012GB00093F00010064		
土地使用权权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积 (m ²)	14.9 平方米	楼层	第 8 层
共有使用权面积 (m ²)	542.05 平方米	房屋建筑面积 (m ²)	126.42
土地使用权终止日期	2054 年 6 月 30 日	套内建筑面积 (m ²)	116.87
房屋共有或共用部位 及设施			

(五) 他项权利状况:

根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》显示, 截止价值时点, 估价对象已设定了抵押、查封他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的, 本次估价中未考虑他项权利对评估价值的影响。

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点, 二〇二二年六月十六日。

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。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、室内固定装饰装修及设施设备各分摊价值。

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，主要遵循以下原则：

（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 6 月 16 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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《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七十二号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；



- 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。

(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)；
- 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) 估价委托人提供的有关资料：

- (1) (2022)渝南川法委评字第63号《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》原件；
- (2) 《房地产权证》、《不动产登记信息查询结果告知单》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南川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。

估价对象为位于南川区东城街道办事处东风路的住宅房地产，经估价人员调查，该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，与估价对象类似房地产租赁情况较多，类似的物业租赁信息容易取得，但由于重庆市住宅



房地产市场近年发展较快，售价涨幅较大，租金水平涨幅未能跟上售价的涨幅，租赁价格不能客观反映房地产市场价格，不适合采用收益法；由于估价对象是已经建成的物业，不适合假设开发法和成本法进行评估。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：

比较法

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、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：

建筑面积：126.42 平方米

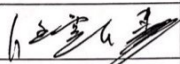

评估单价：3400 元/平方米

评估总价：42.98 万元

人民币大写：肆拾贰万玖仟捌佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任云建	5020200018		2022.6.22
向帮丽	5020110008		2022.6.22

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年六月十六日。

十三、估价作业日期

二〇二二年六月十日至二〇二二年六月二十二日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年六月二十二日



304 房地证 2007 字第 05316 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、房地产他项权人的合法权益，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			
坐落	南川区东城街道办事处东风路10号C3幢1-B-1号		
房地籍号	NC00304801050000010200100080001 500119020012GB00093F00010064		
土地使用权类型	出让	房屋结构	
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	
土地使用权面积	14.9平方米	楼层	
共有使用权面积	542.05平方米	房屋建筑面积	
土地使用权终止日期	2054年06月30日	套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

F编号: 2007013972

房屋代码: 18504

填证单位:

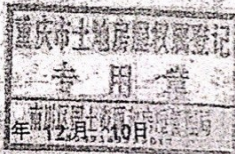
填证单位:

登记日期:

登记日期:

年 月 日

2007



记 事

房屋状况


房屋结构	所在层数	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	房屋用途
混合	第8层	126.42	116.87	住宅

他项权利设定

权利人	权利种类	权利价值(元)	设定日期	约定日期	注销日期
眉山市农村信用合作联社	抵押	151300	眉山市神州路土地房屋抵押登记		注销日期(3)
					2018-10-23

房屋建筑面积分层、分户平面图

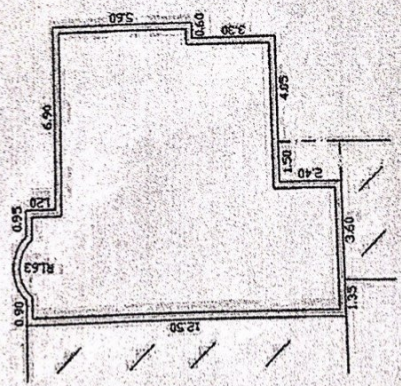
产权人 (单位)	重庆市南岸街道办事处 东风路10号		
房屋座落	C3	房号	1-8-1
幢号	9	所在层	8
总层数			
结构	混合		
套内建筑面积(m ²)	116.87		
分摊系数	0.0817		
分摊面积(m ²)	9.55		
建筑面积(m ²)	126.42		
用途	住宅(m ²)	126.42	
	非住宅(m ²)	/	
共用或共用部位及设施:			
备注:			
产权人(单位)对该房认定情况说明:			

产权人(单位)签章: 

向人: 李茂林 夏敏人

测绘单位: 重庆房屋勘测院渝中分院房产测量所

比例尺: 1:200 测绘日期: 2006年11月02日



不动产登记查询结果告知单

1202205100010

申请人申请查询以下房屋登记情况:

查询时间: 2022年05月10日 10时54分29秒

单位名称: [REDACTED]

证件号码: [REDACTED]

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积 (m²)	用途	登记时间	权利人	证书号(证明号)	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	产权获得方式	有无其他限制处分	备注
1	南川区东城街道办事处东凤路10号C3幢1-8-1号 东凤路10号C3幢1-8-1号	500119020012GB00093F00010064	116.87/126.42	成套住宅	2007年12月04日	[REDACTED]	200705316	有	有	无	无	无	其他房产	无	已办证

房屋抵押信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押时间	抵押业务编号
1	南川区东城街道办事处东凤路10号C3幢1-8-1号	500119020012GB00093F00010064	200705316	中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆南川区支行	2019年04月03日	201904030290084

房屋查封信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封时间	查封业务编号
1	南川区东城街道办事处东凤路10号C3幢1-8-1号	500119020012GB00093F00010064	200705316	重庆市南川区人民法院	2022年03月16日	202203160290034

特别告知:

1. 如对上述查询信息有异议, 可向不动产所在地的不动产登记机构档案查询窗口申请复核。
2. 本次登记信息查询仅依据查询人提供的身份信息进行查询。若查询人提供的身份信息与原申请办理登记时的身份信息不一致, 不

