

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆百臣房估（2021）字第（司法）231号

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

估价项目名称：位于重庆市大渡口区春晖路街道陈鹰路666

号2栋1-2号的涉执房地产市场价值评估

房地产估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：申光瑜（注册号：5020090025）

谭晓斌（注册号：5020210014）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月二十二日

# 致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

我公司接受委托，依照国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2013）的操作程序，根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，采用比较法，对委托所有的位于重庆市大渡口区春晖路街道陈度路 666 号 2 栋 1-2 号，建筑面积为 95 平方米的住宅市场价值进行了评估。估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。确定估价对象在 2021 年 12 月 31 日时的市场价值。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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，假定估价对象能够安全使用。

(三) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(四) 假设估价对象不存在拖欠税费、水电气费、通讯费、物业管理费等债务。

(五) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立抵押权，被查封，而根据《房地产估价规范》对房地产司法拍卖估价的规定，评估价值的影响因素不包括房地产被查封及拍卖房地产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抵押权和查封对评估价值的影响。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设



评估委托人仅提交了估价对象的《房地产权证》，无法准确证明估价对象建成年代。经与估价对象所在村委会核实，估价对象为2006年建成。本次估价结果仅供参考。

### 六、评估报告使用限制

(一) 本评估报告仅供估价委托人委托中国资产评估有限公司对本次交易及与杨鹏借款合同纠纷一案使用，评估结果作为估价委托人本次交易参考价格的参考依据。

(二) 评估报告使用人为利害关系人。

(三) 本评估报告使用期限为自2021年12月22日起至2022年12月21日止。在评估报告使用期限内，评估报告或者评估结果表使用之前，如果评估对象发生房地产权属发生变化的，评估结果应当进行相应调整后使用。

(四) 应当按照法律法规和评估报告载明的用途，使用人，使用范围使用评估报告。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。

(五) 估价对象财产范围内的房屋包含使用设备及装饰装修。

(六) 评估结果对应的交易税费责任方式为交易税费向转让人和受让人各自负担。

(七) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价，不是评估对象外可实现的成交价格，也不应当被作为对评估对象外可成交价格的意见。

(八) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的价格标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估机构进行专业技术鉴定。





## (二) 估价对象基本状况

### 1、土地状况描述

坐落：重庆市大渡口区春晖路街道陈渡路 666 号 2 栋 1-2 号；

土地用途：~~城镇住宅用地~~；

土地面积：土地使用权面积为 2.89 平方米，共有使用权面积为 10392.96 平方米；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2054 年 08 月 04 日；

土地剩余使用年限：约 32.7 年；

形状：不规则多边形；

地势：宗地有一定坡度；

水文状况：水文条件能满足建筑设计要求，对土地利用无明显不利影响，受洪涝灾害概率小；

土地开发程度：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，场地平整。

### 2、建筑物状况描述

#### (1) 所在建筑整体状况：

名称：晋愉·绿岛云间；

建筑形态：高层住宅楼；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

总层数：共 32 层；

建成年代及成新度：约 2006 年建成，建筑成新度八成新；

物业管理：专业物业管理；

外观：详见估价对象照片。

#### (2) 估价对象状况：

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118



坐落：重庆市大渡口区春晖路街道陈度路666号2栋1-2号；

房屋用途：成套住宅；

建筑面积：95平方米；

套内面积：77.23平方米；

所在楼层：名义层第1层，物理层第1层；

建筑层高：约3米；

户型：三室两厅一厨两卫平层户型；

装饰装修：外墙：墙砖；门：入户防盗门，室内套装门；窗：塑钢窗；

地面：地砖及木地板；墙面：墙纸；天棚：部分吊顶及乳胶漆；厨卫：瓷砖满墙、防滑地砖、吊顶；

采光、通风状况：室内采光、通风状况良好；

设施设备：水、电、气、通讯通，配备2部电梯；

维护保养状况：基础稳固、未发现明显沉降，地面、门窗、墙面、天棚未发现明显破损情况；

利用现状：空置。

### (三) 估价对象权益状况

#### 1、房地产权属登记情况

(1) 权属证书编号：102房地证2015字第09738号；

(2) 权利人：杨鹏；

(3) 坐落：重庆市大渡口区春晖路街道陈度路666号2栋1-2号；

(4) 土地使用权类型：出让；

(5) 土地用途：城镇住宅用地；

(6) 土地面积：土地使用权面积为2.89平方米，共有使用权面积为10392.96平方米；

(7) 土地使用权终止日期：2054年08月04日；

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

(8) 房屋用途：成套住宅；

(9) 楼层：名义层第1层，物理层第1层；

(10) 建筑面积：95平方米；

(11) 套内面积：77.23平方米。

## 2、他项权利情况

至价值时点，估价对象已设定抵押权。

## 3、限制权利情况

至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

## (四) 估价对象区位状况

### 1、位置

坐落：坐落于重庆市大渡口区春晖路街道陈渡路666号2栋1-2号，具体位置见估价对象位置图。

方位：估价对象位于重庆市西南部，地处翠柏小区西侧。

与相关场所的距离：估价对象距离春光购物广场约1公里，距离大渡口公园约1.1公里。

楼层：所在建筑共32层，估价对象位于名义层第1层，物理层第1层。

朝向：朝西北。

### 2、交通

道路状况：区域由西城大道、翠柏路、春晖路、松青路等构成主要交通网络。

出入可利用的交通工具：估价对象距离轨道交通2号线大渡口站约900米，毗邻西城大道公交车站，有214路、472路等多路公交车经过该区域。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：停车较方便。

### 3、外部配套设施



外部基础设施：估价对象所在区域基础设施完善，达到六通（即通上水、下水、通电、通气、通路、通讯）。

外部公共服务设施：周边有大渡口区实验小学、重庆市大渡口区明达医院、大渡口公园、春晖公园、双山晋愉公园、新世纪百货、中国民生银行等公共服务设施。

#### 4、周围环境

~~自然环境：估价对象所在区域无水、空气、辐射、固体废物等污染及污染源，环境卫生状况较好。~~

人文环境：估价对象所在地区治安状况较好，相邻房地产的利用状况较好。

景观：无特殊景观。

### 五、价值时点

实地查勘工作于2021年12月16日完成，故价值时点为2021年12月16日。

### 六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本次估价遵循以下估价原则：

#### （一）独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

## (二) 合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## (三) 价值时点原则

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## (四) 替代原则

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。

## (五) 最高最佳使用原则

评估价值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) 政策法规：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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]；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》[法办（2018）273号]；
- 7、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]。

### (二) 技术规范：

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

第 9 页 共 12 页

(三) 估价委托人提供的资料:

1、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝 0104 执 2648 号];

2、估价对象《房地产权证》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料:

1、注册房地产估价师调查估价对象周边同类房地产场所取得的资料;

2、房地产估价机构、注册房地产估价师收集的相关估价资料、参数资料和国家及重庆市有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

## 九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后,决定采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

比较法是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适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的,遵循估价原则,按照国家规定的技术标准和估价程序,在对估价对象进行了实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上,选用比较法,对各种资料进行了综合分析测算后,确定估价对象在 2021 年 12 月 16 日的估价结果为:

估价机构:重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话:023-86798617 86798612

传 真:023-67869118

第 10 页 共 12 页



建面单价：9800 元/平方米

房地产总价：93.10 万

大写：人民币玖拾叁万壹仟元整



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
申光瑜	5020090025		2021 年 12 月 22 日
谭晓斌	5020210014		2021 年 12 月 22 日

### 十二、实地查勘期

2021 年 12 月 16 日

### 十三、估价作业期

2021 年 12 月 3 日至 2021 年 12 月 22 日

# 关于〔重庆百臣房估（2021）字第（司法）231号〕 涉执房地产处置司法评估报告的补充说明

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院委托，我公司对中国工商银行股份有限公司重庆大渡口支行与杨鹏借款合同纠纷一案涉及的位于重庆市大渡口区春晖路街道陈度路666号2栋1-2号的涉执房地产市场价值评估房屋的市场价值进行司法评估。我公司于2021年12月22日出具了〔重庆百臣房估（2021）字第（司法）231号〕评估报告，本次评估估价对象的财产范围包括房屋（包含基础装修）及其占用范围内的土地，不包含家具家电等移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

此致

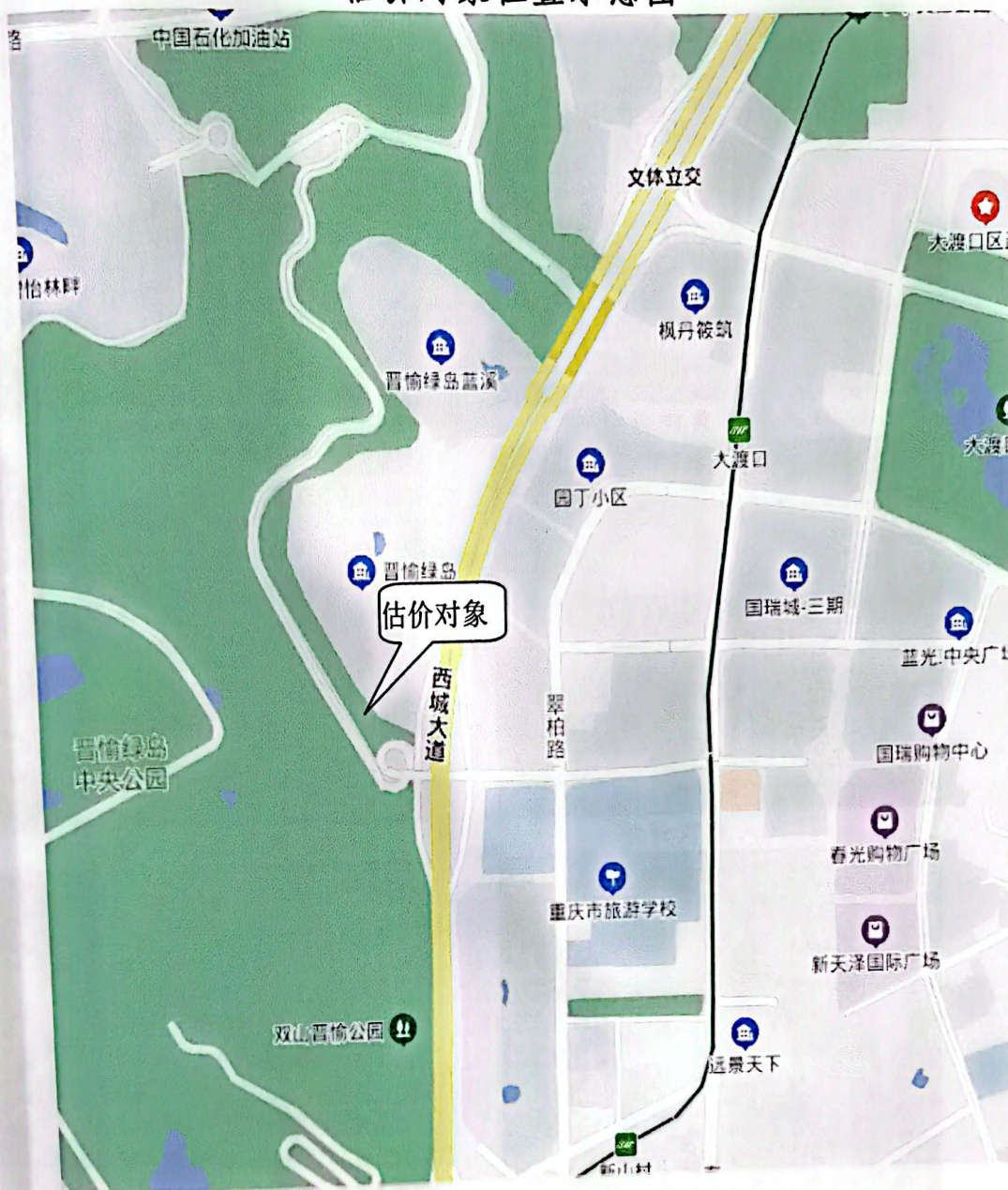
重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

2022年10月13日





# 估价对象位置示意图





估价对象实况照片



估价对象周边



估价对象小区入口



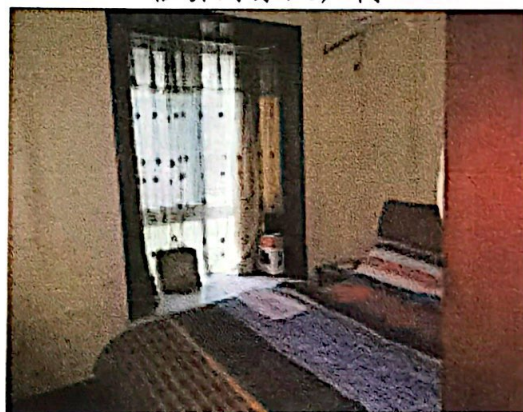
估价对象外观



估价对象入户门



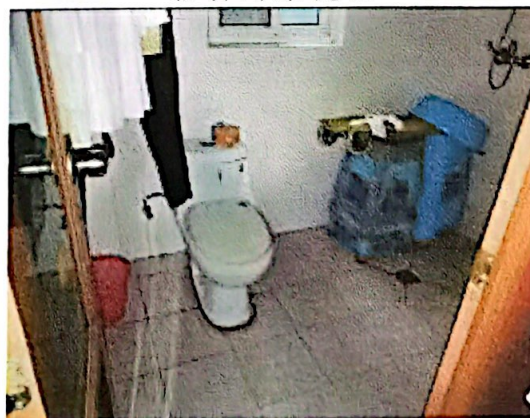
估价对象现状



估价对象现状

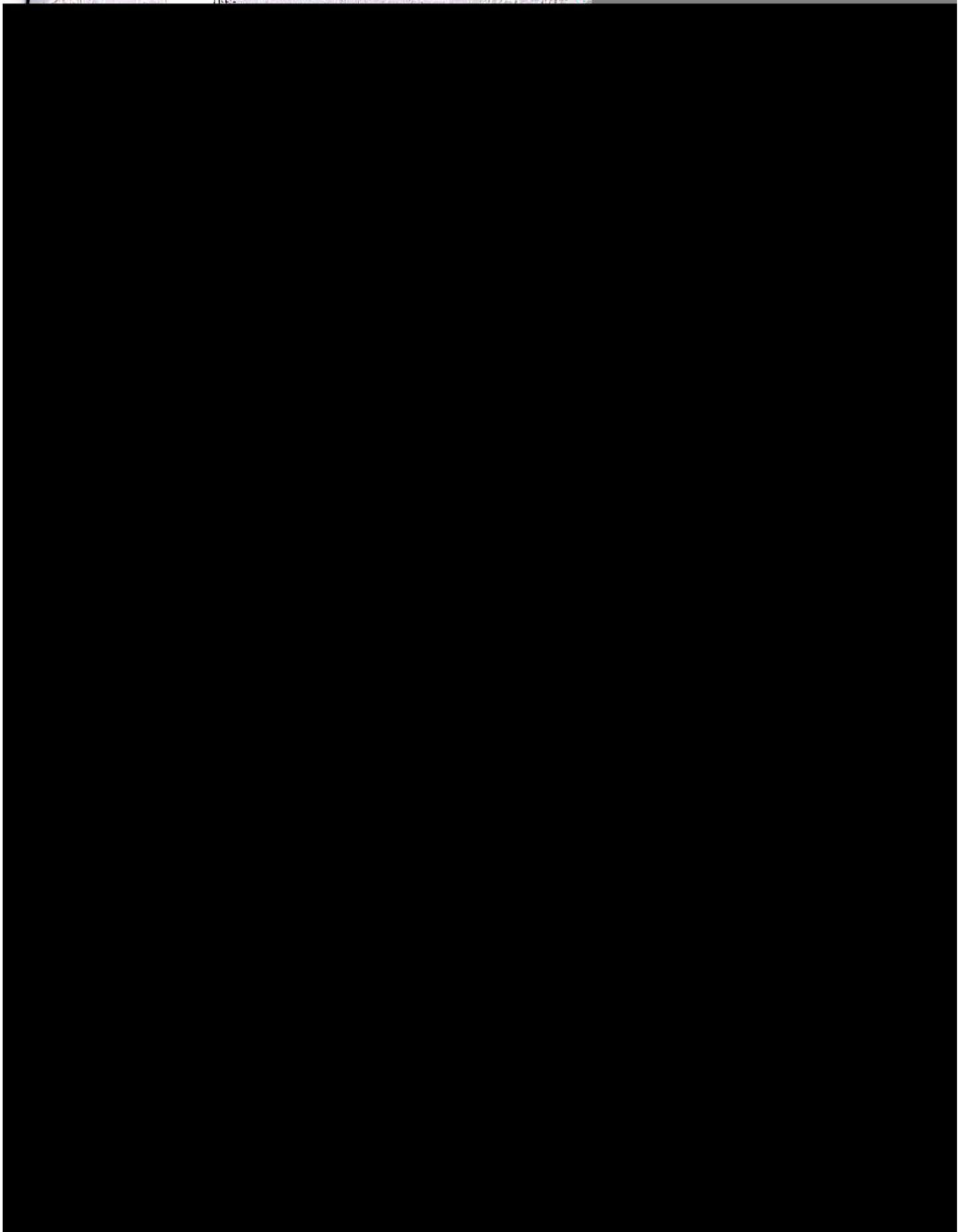


估价对象现状



估价对象现状

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地  
102 房地证2015 字第





权利人	杨鹏		
证件名称及号码			
坐落	大渡口区春晖路街道陈虞路666号2栋1-2号		
房地籍号			
土地使用权类型	DD0040070011000020200000010002		
土地用途	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	2.89m <sup>2</sup>	楼层	名义层 1
共有使用权面积	10392.96m <sup>2</sup>	楼层	物理层 1
土地使用权终止日期	2054年08月04日	房屋建筑面积	95m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	套内建筑面积 77.23m <sup>2</sup>		
	外墙、楼梯间		

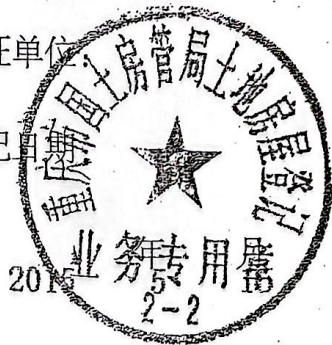
201505141060022

填证单位

填证单位:

登记日期

登记日期:



日

年 月 日