



# 报告书

## REPORT

重庆市江北区人民法院

### 涉执房地产处置司法评估报告

畅客达评报字[2022]127号



重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

CHONGQING CHANGKEDALAND REALESTATE VALUATION AND ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

办公地址: 重庆市江北区五江路 22 号 8 楼 邮编: 400023

联系电话: [REDACTED] 023-63857554 (行政财务中心)

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号: 畅客达评报字(2022)127 号

估价项目名称: 重庆市涪陵区望州路 18 号顺江花园听江苑 D 幢 1-6-1 号

住宅用房及装修价值司法处置市场价值评估

估价委托人: 重庆市江北区人民法院

房地产估价机构: 重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师: 王启彬 (注册号: 5020000054)

范 伟 (注册号: 5020180045)

估价报告出具日期: 二〇二二年八月十日

## 致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

接受贵院委托，重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司于2022年8月2日至2022年8月10日对重庆市江北区人民法院受理中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司申请执行被执行人杨成文、张涛、杨成玲、彭顺林其他案由纠纷一案，涉及被执行人杨成文名下位于重庆市涪陵区望州路18号顺江花园听江苑D幢1-6-1号住宅用房及装修价值司法处置市场价值评估，具体情况如下：

### 一、估价目的

本次估价目的是为重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

本次估价对象位于重庆市涪陵区望州路18号顺江花园听江苑D幢1-6-1号，房屋建筑面积162.88平方米，套内面积146.61平方米，钢筋混凝土结构，用途为成套住宅；土地性质为出让，用途为城镇住宅用地，权利人为杨成文，权证号：涪房权证303字第1015818号。本次估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修，不含室内可移动财产。

### 三、价值时点

二〇二二年八月二日。

### 四、价值类型

根据估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

比较法。

### 六、估价结果



我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，经对资料的认真分析，测算估价对象于价值时点的评估价值为：**50.00万元**（大写：人民币伍拾万元整）。

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		50.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		3070.00
评估价值	总价（万元）		50.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		3070.00

## 七、特别提示

(一)应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等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。

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

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司



二〇二二年八月十日

# 目 录

◆ 估价师声明 .....	4
◆ 估价假设和限制条件 .....	5
◆ 估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
◆ 附件 .....	17



## 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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

请在使用、引用本估价报告书以前认真阅读并明确以下内容：

### 一、一般假设

(一)估价委托人提供了(2022)渝0105执2647号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》原件、估价对象《房权证》、《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》复印件，注册房地产估价师未向政府有关部门或单位核实，假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

(二)注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注，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，假设其符合相关法律、法规及相关标准的强制性规定。

(三)房地产权利人通过合法方式取得建筑物所有权和土地使用权。

(四)估价对象的产权清晰，且无产权纠纷。

(五)本次估价是假设我国现行房地产政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

(六)注册房地产估价师未取得估价对象所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等相关资料，同时人民法院未明确存在欠缴税费及相关费用，假设估价对象不存在欠缴税费、物业费、水电气费及其滞纳金等。

(七)由于人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(八)由于人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，假设估价对象市场价值对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定由转让人和



买受人各自负担。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本次估价对象已设定抵押登记且处于查封状态，鉴于本次估价目的是为重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封、抵押情况对评估结果的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价委托人未提供估价对象竣工日期相关资料，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象的房屋建筑年代约为2001年左右，假设估价对象的房屋建筑年代为2001年，上述假设仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 六、估价的限制条件

### (一)估价报告的用途说明

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途均属无效。因使用、引用本报告不当所造成的后果，本估价机构不承担任何责任。

2. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告供本估价机构存档和有关管理部门查阅。

### (二)估价报告使用人的限制说明

1. 估价报告的使用者为估价委托人，任何未经本估价机构或估价委



托人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

2. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

### (三)估价报告使用期限限制说明

1. 本报告应用的有效期从出具估价报告日起壹年，即从2022年8月10日至2023年8月9日，本估价机构对逾期报告书不承担任何责任。在应用的有效期内，本估价报告一经涂改、复印、换页，将自动失效，本估价机构对其产生的后果不承担任何责任。

2. 估价报告的使用，超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担。

## 七、估价结果使用特别提示

(一)应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等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。

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

(三)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(四)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。

(五)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参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；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行业组织进行专业技术评审。

(六)人民法院未书面明确从财产处置价款中扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，由于注册房地产估价师不能准确预估前述财产处置费用合计金额，本次估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(七)注册房地产估价师现场查勘时未发现、人民法院或申请人及被执行人也未书面告知评估对象被迫转让及处置后存在被执行人不自愿配合交付情形，本次估价未考虑该因素对评估结果的不利影响。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市江北区人民法院

评估拍卖承办人：赵泉鹏 67590110

地址：重庆市江北区金港新区 28 号

## 二、房地产估价机构

估价机构：重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：915001036733755952

法定代表人：王启彬

住所：重庆市渝中区捍卫路 32 号 7 楼

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-015 号

有效期限：2019 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：023-63857554

## 三、估价目的

本次估价目的是为重庆市江北区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）估价对象状况

#### 1. 估价对象范围

本次估价范围为位于重庆市涪陵区望州路 18 号顺江花园听江苑 D 幢 1-6-1 号的房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修，不含室内可移动财产。

#### 2. 建筑物状况

估价对象所在小区名为“顺江花园听江苑”，所在楼栋约建成于 2001 年，钢筋混凝土结构，临顺园路，共 10 层；外墙刷涂料，所在单元步行楼梯供上下通行，通水、电、气、通讯等，小区空地有划线停车位；所在楼层共 2 户，公共通道水磨石地面，墙面及顶棚刷漆；建筑物维护保养一般，成新度一般。

本次估价对象位于重庆市涪陵区望州路 18 号顺江花园听江苑 D 幢 1-6-1 号（6 层），房屋建筑面积 162.88 平方米，套内面积 146.61 平方米，用途为成套住宅；入户防盗门，室内布局为四室两厅一厨双卫，层高约 3 米，客厅及饭厅地面贴砖，墙面刷漆，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷漆；厨房、卫生间地面及墙面贴砖，顶棚铝扣板吊顶，室内装修维护保养整体一般；朝西南，通风采光较好。

### 3. 土地状况

估价对象所在宗地东、南、西至顺园路，北至其他建筑；土地性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地级别为重庆市涪陵区住宅 3 级，土地使用面积 15 平方米；宗地形状呈不规则多边形，地势有一定坡度，地质状况良好，地基未见明显下沉，土壤无污染，开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整）。

### 4. 权益状况

所有权：权利人为杨成文，权证号：涪房权证 303 字第 1015818 号，权属清晰。

担保物权状况：有抵押。

用益物权状况：未设定地役权、居住权等。

租赁或占用情况：空置。

查封情况：查封。



税费欠缴情况：注册房地产估价师未取得估价对象所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等相关资料，假设考虑估价对象不存在所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等。

## (二)估价对象的区位条件

### 1. 位置条件

估价对象位于重庆市涪陵区望州路18号，所在小区名为“顺江花园听江苑”，属于涪陵区中心区域，位置条件较好。

### 2. 交通条件

估价对象周边有顺园路、顺江大道等城市道路，附近有“顺江小区”公交站，涪陵区201公交线路在此停靠，距高铁涪陵北站约21公里，交通条件较好。

### 3. 基础设施条件

估价对象所在区域基础设施水、电、气、通讯等的保证度达到95%以上，能够保障生活及生产经营需要。

### 4. 公共配套设施条件

估价对象距涪陵区浙涪友谊学校约1公里、涪陵区二十中学约1公里、重庆大学附属涪陵医院约2公里，附近有社区超市、建设银行等，公共配套设施齐全。

### 5. 环境条件

(1)自然环境：估价对象所在区域无重大污染源，自然环境较好，市政绿化较好。

(2)人文环境：估价对象所在区域为居住聚集区，附近有“顺江花园系列”、“阳光水岸”等住宅小区，人文环境较好。

(3)景观：城市建筑。

## 五、价值时点

根据估价目的及现场查勘日期，确定价值时点为2022年8月2日。



## 六、价值类型

通过对估价目的和估价对象自身状态的分析，本次估价确定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。

## 七、估价原则

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循房地产估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

### (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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### (二)合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，所谓依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

### (三)价值时点原则



研究，最终选取比较法对估价对象估价。

## (二)估价方法定义及技术路线

### 1. 定义

比较法选取一定数量的可比案例，将他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. 估价技术路线

①搜集交易实例：搜集与估价对象相似且在同一区域内的交易案例；

②选取可比实例：对搜集的案例进行分析，选取最具可比性的三个交易案例；

③建立比较基础：对可比实例的成交价格进行标准化处理，建立比较基础；

④进行交易情况修正：消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格；

⑤市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格；

⑥进行房地产状况调整：消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

⑦计算比较价值：对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均或加权算术平均等方法计算出比较价值。

## 十、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象

市场价值的因素，经对资料的认真分析，测算估价对象于价值时点的评估价值为：**50.00万元（大写：人民币伍拾万元整）**。

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）	50.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3070.00
评估价值	总价（万元）	50.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3070.00

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王启彬	5020000054	王启彬	2022年8月10日
范伟	5020180045	范伟	2022年8月10日

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年八月二日。

### 十三、估价作业期

二〇二二年八月二日至二〇二二年八月十日。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人：  
二〇二二年八月十日





③ 用章



清 房权证 303 字第1015818

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》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



承德市房产局  
发证机关

中华人民共和国建设部监制

建房注册号：50001





房屋所有人 杨成文		房屋坐落 梧栖区望州路18号融江花园新江苑		产别 私有房产	
房屋地址	房屋结构	房屋层数	房屋用途	房屋面积	房屋用途
D	1-6-1	10	普通住宅	10	普通住宅
房屋所有人 杨成文		共有权证号		年 月 日	
土地使用情况摘要					
土地证号	梧栖用(2002)007474		土地用途	使用面积	15
权利人	权利范围	权利价值 (元)	设定日期	约定日期	法律日期
杨成文	抵押	4000000	2002-10-16	2002-10-16	2002-10-16
杨成文	抵押	2777.61	2010-11-16	2010-11-16	2010-11-16

图 记

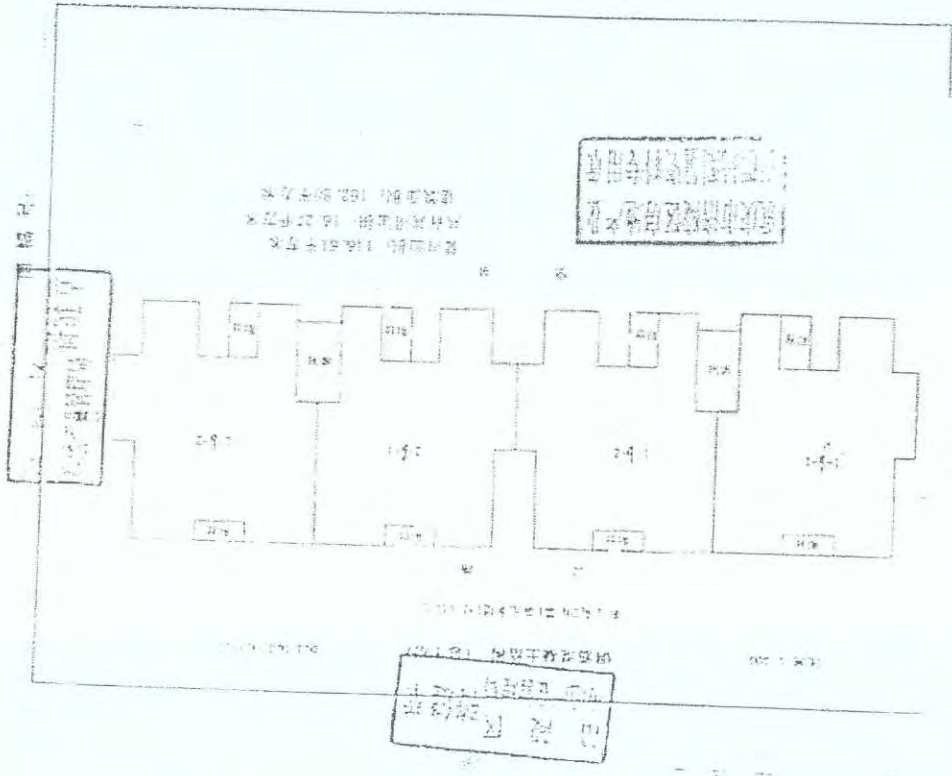
本证所登记的房产已办理按揭，其抵押登记手续已于2006年8月29日办结。







# 房地产平面图

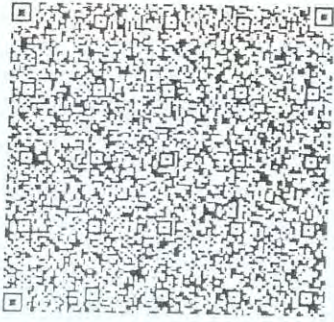


## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、赠予、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称变更或房屋坐落的街道、门牌号码发生变化、房屋部分改建、拆除、毁损、房屋现状改变等)以及房地产权利人因房地产权利终止(房地产权利人因房地产权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除公证机关及建设单位外,其它单位或个人不得在此证上记载事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核夺产权时,房屋所有权持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,应及时申请补办。

编号: 01208617

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION



49067

# 重庆市涪陵区不动产登记中心 不动产登记信息查询结果

申请人： 杨成文

证件类型： 身份证 (证件号： [REDACTED])

于2022-03-08 15:16前在我单位查询土地房屋数字档案信息记录如下：

座落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封
涪陵区望州路18号 顺江花园听江苑D 幢1-6-1号	[REDACTED] 杨成文	1015818	2002-07-09	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	162.88	146.61	是	是
附注：										

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地产权属登记信息，查询人对查询中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用

重庆市涪陵区不动产登记中心

2022-03-08 15:16





# 估价对象实地查勘情况和相关照片

拍摄地点：涪陵区望州路18号顺江花园听江苑D幢1-6-1号 时间：2022年8月2日 注册房地产估价师：王启彬 范伟



楼栋外观



室内现状



室内现状



室内现状

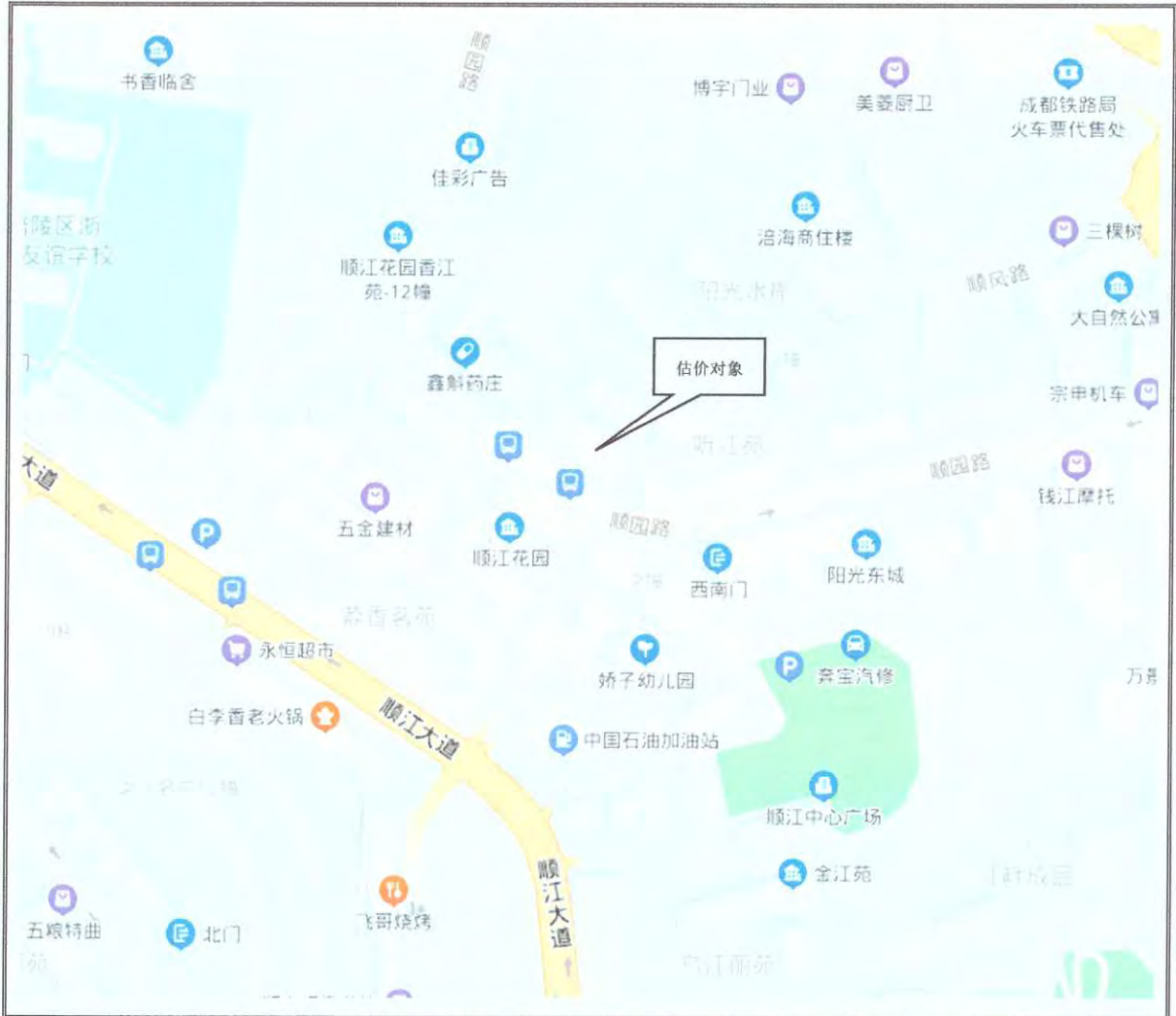


室内现状



周边环境

# 估价对象位置示意图



备注	仅为评估示意图 不作为测量依据	重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任 公司
----	--------------------	-----------------------------