

重庆市铜梁区巴川镇丝绸西街 84 号 1 幢 6-1 号  
的 1 套住宅房地产司法处置估价项目

## 涉执房地产处置司法评估报告

重天健评鉴[2022]129 号

(共一册, 第一册)

估 价 委 托 人: 重庆市江北区人民法院

房地产估价机构: 重庆天健资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 熊正江(房地产估价师注册号: 5020170043)

李 波(房地产估价师注册号: 5020040092)

估价报告出具日期: 二〇二二年九月二十二日

## 致估价委托人函

### 重要提示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

### 重庆市江北区人民法院：

重庆天健资产评估房地产估价有限公司接受贵院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）等，本着独立、客观、公正、合法等原则，通过实地查勘、市场调查、资料搜集、估价测算、撰写报告等必要的估价程序，对估价对象在价值时点所表现的价值作出了反映，现将本次估价基本情况及估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为重庆市铜梁区巴川镇丝绸西街84号1幢6-1号的1套住宅房地产，房屋建筑面积为271.53平方米，估价对象权利人为刘[ ]、曹[ ]，土地使用权类型为出让。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务。根据委托人提供的重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆土地房屋权属登记审核表》，估价对象具体如下表：

名称	权证号	坐落	土地使用权类型	土地用途	房屋用途	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )
丝绸西街84号1幢6-1号住宅	209房地证2013字第23384号	铜梁区巴川镇丝绸西街84号1幢6-1号	出让	住宅	成套住宅	第6、7层	271.53

价值时点：本次按实地查勘完成之日确定价值时点为2022年8月31日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为83.63万元（含增值税），

人民币大写：捌拾叁万陆仟叁佰元整。具体如下表：



估价结果汇总表

名称	权证号	土地使用 权类型	土地 用途	房屋 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
丝绸西街 84 号 1 幢 6-1 号住宅	209 房地证 2013 字第 23384 号	出让	城镇 住宅 用地	成套 住宅	271.53	3080	83.63

## 特别提示:

1、报告使用人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。

2、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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法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。

6、截至价值时点，估价对象已被查封，未设定抵押。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果是估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权前提下的价值。

7、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果是在此前提下得出的，估价结果不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

8、本次估价，委托人未明确物业费、税金、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。本次未考虑此类税费和费用对估价结果的影响，即估价结果是在估价对象无欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等前提下的价值。

9、本次仅评估估价对象的市场价值，未在市场价值基础上扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、本次估价中，委托人提供了由重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆市土地房屋登记审核表》、《现场登记查勘表》、《宗地图》等资料，本次根据已提供的资料，按估价对象具有完整产权的前提出具报告。依据同一估价对象的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论，本次未考虑其他资料对估价结果的影响。

重庆天健资产评估房地产  
估价有限公司



中国·重庆

估价机构法定代表人：

二〇二二年九月二十二日

## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设.....	6
二、估价报告使用限制.....	8
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业.....	17
附 件.....	19
一、估价委托书（司法评估委托书）复印件.....	19
二、估价对象位置示意图.....	20
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	21
四、估价对象权属证明复印件.....	24
五、专业帮助情况和相关专业意见.....	25
六、估价所依据的其他文件资料.....	26
七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	27
八、注册房地产估价师资格证书复印件.....	32

## 估价师声明

- 1、注册房地产估价师在本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、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，但受到本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本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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
- 4、注册房地产估价师按照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB / T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、本估价报告是根据已提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一估价对象的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、【估价结论对应的估价对象利用前提】根据提供的重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆土地房屋权属登记审核表》等资料和信息，本次按法定登记用途成套住宅进行估价，因此，估价对象按成套住宅使用是估价结论成立的首要前提。

2、【对权属资料审慎检查】注册房地产估价师对本次估价所依据的权属、用途等资料进行了一般性核查验证，除在报告中进行特别说明以外，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为前述资料合法、真实、准确和完整。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】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，估价对象房屋建筑面积与《重庆土地房屋权属登记审核表》载明的建筑面积大体相当。

4、【对房屋安全关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对估价对象实体状况的查勘仅限估价对象在价值时点可观察到的外观、内部和使用状况等，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受估价的专业范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测，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、检测的情况下假设估价对象的基础、结构及质量符合国家有关法律、法规的规定，能正常安全使用。

5、【对水文地质及土壤状况、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对影响房地产价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

6、【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，不发生重大变化或实质性改变，即能满足以下条件：

- (1)交易双方自愿的、理智的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；
- (2)交易双方地位平等，按利己动机进行交易；
- (3)交易双方精明、谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、【对估价对象享有公共配套权益的假设】本估价结果是以估价对象可独立享有相应的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

8、本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9、本次仅评估估价对象的市场价值，未在市场价值基础上扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果是在此前提下得出的，估价结果不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

11、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、居住权、地役权及占有使用情况，估价机构经调查后也未发现、掌握相关情况，故本次未考虑租赁权、居住权、地役权及占有使用情况对估价结果的影响，即估价结果是估价对象无租赁权、居住权、地役权及占有使用情况下的价值。

12、本次估价中，委托人未明确物业费、税金、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。本次未考虑此类税费和费用对估价结果的影响，即估价结果是在估价对象无欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等前提下的价值。

## （二）未定事项假设

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

## （三）背离事实假设



截至价值时点，估价对象已被查封，未设定抵押。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果是估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权前提下的价值。

#### （四）不相一致假设

估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

本次提供的资料中未记载房屋建成年代，估价以现场了解到的建成年代为准。

#### （六）其他假设及事项

本次估价中，委托人提供了由重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆市土地房屋登记审核表》、《现场登记查勘表》、《宗地图》等资料，本次根据已提供的资料，按估价对象具有完整产权的前提出具报告。依据同一估价对象的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论，本次未考虑其他资料对估价结果的影响。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告依据有关法律法规的相关规定发生法律效力。

2、【估价报告完整使用限制】本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，我们将不承担法律责任。

3、【估价报告用途限制】本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，且仅用于重庆市江北区人民法院执行“中信银行股份有限公司重庆分行申请执行被执行人刘[ ]、曹[ ]、曹[ ]、刘[ ]、刘[ ]、陈[ ]、重庆[ ]公司、重庆[ ]有限公司借款合同纠纷”一案对本次估价房地产进行公开方式司法处置之需，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。

4、【估价报告使用者限制】本估价报告仅供本次估价委托人使用。

5、【按规定的使用范围使用报告】报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本估价报告；报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，本估价机构、估价师及其他相关人员不承担责任。

6、【报告分类使用限制】本估价报告分为“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”根据有关规定在需要时提供给房地

产估价相关主管部门，且仅供其审核使用。

7、【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

8、【报告内容引用限制】未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开转载或发表，任何单位和个人不得擅自修改、肢解本报告，对估价委托人或权利人等不当引用估价结果于其他经济行为而造成的后果，估价机构及签字注册房地产估价师不承担任何法律责任。

9、本估价报告系房地产估价机构及其估价师遵守法律、行政法规和房地产估价规范，根据委托履行必要的估价程序后出具的专业报告，在房地产估价机构盖章及估价师签名后方可正式使用。

10、估价委托人及相关当事人对所提供资料的合法性、真实性、准确性、完整性负责，并承担相应的法律责任；本估价机构仅对上述材料进行估价专业范围内的一般性核查验证，具体鉴定由有关部门负责，本报告不能作为权属和面积的依据。若委托人及相关当事人提供虚假资料、证明文件以及隐瞒事实，我们将不承担由此导致的法律责任。

11、估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效，这些假设、限制条件由注册房地产估价师根据估价原则、国家标准和规定、估价目的和估价对象实际情况提出。注册房地产估价师对市场变化的情况不承担发表意见的责任，没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。若未来事实与估价假设条件或限制条件不符导致的估价结果与实际价值不符，我们将不承担由此导致的法律责任。

# 重庆天健资产评估房地产估价有限公司

PAN-CHINA(CHONGQING)ASSETS&REAL ESTATE APPRAISAL Co.,LTD

重天健评鉴[2022]129号



重庆市铜梁区巴川镇丝绸西街 84 号 1 幢 6-1 号  
的 1 套住宅房地产司法处置估价项目

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市江北区人民法院

地址：重庆市江北区金港新区28号

### 二、房地产估价机构

名称：重庆天健资产评估房地产估价有限公司

统一社会信用代码：915001037958603614

住所：渝中区人和街74号12楼

法定代表人：潘理科

备案等级：房地产评估一级

备案证书编号：渝房评备字(2021)1-001号

备案证书有效期：2021年02月22日至2024年02月21日

联系电话：023-86218718

### 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)估价对象基本状况及范围

本次估价对象为重庆市铜梁区巴川镇丝绸西街84号1幢6-1号的1套住宅房地产，房屋建筑面积为271.53平方米，估价对象权利人为刘[ ]、曹[ ]，土地使用权类型为出让。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务。根据委托人提供的重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆土地房屋权属登记审核表》，估价对象具体如下表：

名称	权证号	坐落	土地使用权类型	土地用途	房屋用途	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )
丝绸西街84号1幢6-1号住宅	209房地证2013字第23384号	铜梁区巴川镇丝绸西街84号1幢6-1号	出让	住宅	成套住宅	第6、7层	271.53

### (二)估价对象实物状况

#### 1、估价对象土地实物状况

名称	铜梁区巴川镇丝绸西街84号1幢6-1号住宅所在地块
坐落	重庆市铜梁区巴川镇丝绸西街84号1幢6-1号
四至	所在宗地南至丝绸西街，西及北至居民区、东至小区内道路
共有宗地面积(m <sup>2</sup> )或土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	根据委托人提供的重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆土地房屋权属登记审核表》土地使用权面积为37.44平方米，未记载宗地面积
土地用途	根据委托人提供的重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆土地房屋权属登记审核表》，土地用途为城镇住宅用地
地块形状	较规则
地形地势	宗地内地形平坦，与相邻地块无明显地势落差
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电)，宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整)
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况

#### 2、估价对象建筑物实物状况

估价对象所在大楼为重庆市铜梁区巴川镇丝绸西街84号1幢，约2003年建成，地上共7层，估价对象位于第6、7层。大楼配备一部步梯、未配备电梯，每标准层四户。小区周边配备地面停车位，停车便利度一般，具体详见下表：

名称	房屋用途	建筑结构	所在楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	外观	空间布局
丝绸西街84号1幢6-1号住宅	成套住宅	混合结构	第6、7层	271.53	墙砖	跃层且客厅挑空；1层一室二厅一厨一卫，2层三室(主卧含一书房)二卫一屋顶花园

续上表:

名称	层高	设施设备	室内装饰装修	实际用途、使用及维护状况	建成年代	完损状况	新旧程度
丝绸西街 84 号 1 幢 6-1 号 住宅	1 层约 3 米, 2 层约 3.5 米	通水、通电、通气、通讯等	入户门为防盗门, 室内为木门, 塑钢窗, 地面部分木地板、部分地砖, 墙面部分贴墙纸、部分刷白, 顶棚刷白, 厨卫地面、墙面贴砖, 扣板吊顶	截至价值时点, 估价对象现作住宅自用, 维护一般	约 2003 年	基本完好房	约六五成新

以上房屋实际用途、使用及维护状况系估价师根据实地查勘情况进行判断, 完损状况及新旧程度系根据实地查勘并参照《房屋完损等级评定标准(试行)》等进行估计、分析、判断。

### (三) 估价对象权益状况

#### 1、土地基本权益状况

估价对象对应的土地所有权属于国家。

根据委托人提供的重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆土地房屋权属登记审核表》, 土地权益状况如下表:

名称	权证号	权利人	坐落	土地使用权类型	土地用途	共有宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权终止日期
丝绸西街 84 号 1 幢 6-1 号 住宅	209 房地证 2013 字第 23384 号	刘 曹	铜梁区巴川镇 丝绸西街 84 号 1 幢 6-1 号	出让	城镇住宅用地	未记载	37.44	2052 年 8 月 7 日

#### 2、房屋基本权益状况

根据委托人提供的重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆土地房屋权属登记审核表》, 房屋权益状况如下表:

名称	权证号	权利人	坐落	房屋结构	楼层	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )
丝绸西街 84 号 1 幢 6-1 号 住宅	209 房地证 2013 字第 23384 号	刘 曹	铜梁区巴川镇 丝绸西街 84 号 1 幢 6-1 号	混合结构	第 6、7 层	成套住宅	271.53	266.16

#### 3、土地、房屋他项权利设立及其他权利限制状况

##### (1) 土地用益物权设立情况

截至价值时点, 估价对象作为住宅用房其所对应的土地为建设用地使用权, 估价委托人未明确估价对象地役权、居住权等其他用益物权情况, 估价机构经调查后也未发现、掌握相关情况。

##### (2) 抵押、担保物权设立情况

根据委托人提供的重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆土地房屋权属登记审核表》, 截至本次价值时点, 估价对象未设定抵押。

## (3) 租赁或占用情况

截至价值时点，经房地产估价师实地查勘，估价对象现作住宅自用。

## (4) 拖欠税费情况

本次估价中，委托人未明确物业费、税金、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。

## (5) 查封等形式限制权利情况

根据委托人提供的《重庆市江北区人民法院执行裁定书》，截至价值时点，估价对象已被查封。

## (6) 土地使用管制

估价对象房地产已取得产权证，进行了权属登记，土地使用合法，符合土地使用管制。

## (7) 共有情况

估价对象为刘、曹共有。

## (8) 其他特殊情况

估价对象无其他特殊权利限制状况。

## (四) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	估价对象所在小区坐落于铜梁区巴川镇丝绸西街 84 号
	方位	丝绸西街以北、居民区以东以南、普通道路以西
	与重要场所（设施）距离	距重庆市铜梁区人民政府约 1 公里
	居住氛围	估价对象所在小区周边有翠英花园等居住小区以及诸多居民楼，居住氛围较浓厚
	临街（路）状况	临丝绸西街，混合型次干道
	朝向	朝南
	楼层	估价对象所在大楼共 7 层，估价对象位于第 6-7 层
交通状况	道路状况	周边有丝绸西街、民福街等道路
	出入可利用交通工具	周边有丝厂站等公交站，有铜梁 103 路内环、铜梁 103 外环、铜梁 109 路、铜梁 104 路、铜梁 105 路、铜梁 106 路、铜梁 108 路、铜梁 109 路、铜梁 112 路、铜梁 114 路、铜梁 115 路、铜梁 116 路、铜梁 118A 路、铜梁 118B 路、铜梁 602 路共 15 条公交线路
	交通管制情况	周边有限速等交通管制
	停车方便程度	周边有地面停车位，停车便利度一般
环境状况	自然环境	周边绿化、空气质量条件一般
	人文环境	周围住宅小区入住率较高，区域为中低档住宅小区，人文环境一般
	景观	无
外部配套设施	基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施
	公共服务设施	周边有恒泰超市、惠临超市、惠购超市等商服设施，有重庆农村商业银行、中国农业银行等金融机构，有重庆市铜梁区中医药、铜梁博爱医院等医疗机构，有铜梁一中、启航幼儿园等教育机构

## 五、价值时点

本次按实地查勘完成之日确定价值时点为 2022 年 8 月 31 日。

## 六、价值类型

本次选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指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的金额。本次市场价值未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

## 七、估价原则

本报告估价遵循了以下估价原则：

(一)独立、客观、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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。最高最佳利用是指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

(一)估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；
- 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，2018年9月1日起施行）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日印发）；
- 7、与司法财产处置参考价评估相关的其他法律法规。

## （二）估价规范、标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

## （三）估价行为依据

《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（2022）渝0105执恢1376号。

## （四）委托人提供的估价所需材料

- 1、重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的不动产登记资料（《重庆土地房屋权属登记审核表》、《现场登记查勘表》、《宗地图》）。

## （五）估价机构、估价师掌握和搜集的资料

- 1、估价师调查的类似房地产市场交易实例资料；
- 2、房地产估价师对估价对象的实地踏勘记录；
- 3、估价师搜集的经济和社会发展相关公开信息资料；
- 4、其他相关资料。

# 九、估价方法

## （一）估价方法

- 1、各种估价方法的适用性分析

比较法：估价对象同类房地产有较多交易的，比较法理论上适用。



估价对象为重庆市铜梁区的单套普通住宅，其同类房地产通常会发生交易，且周边有足够数量的类似房地产交易实例，比较法理论上适用且具备客观条件，故可选用。

收益法：估价对象的同类房地产通常有租金等经济收入的，收益法理论上适用。

估价对象为重庆市铜梁区的单套顶跃住宅，面积较大、建成年代较早，周边同类房地产通常很少用于出租，难以合理确定租赁收益，故不采用收益法。

成本法：估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

估价对象仅为所在小区及所在楼栋的单套普通住宅，不可假定为独立的开发建设项目，因其同类房地产有交易且有租金收入，故本次不选用成本法。

假设开发法：估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法进行测算的，应选用假设开发法。

估价对象为已建成物业，可正常利用，不宜重新开发、改造或改变利用方式，假设开发法理论上不适用，故不选用。

## 2、本次选用的估价方法及其技术路线

根据以上对各种估价方法的理论适用性、所具备的客观条件分析，最终确定选用比较法进行估价。

(1)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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—估价对象价值

$V_B$ —可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

## (二)估价测算的简要内容

本次选用了比较法进行估价，因不存在未能在综合测算结果中反映的价值影响因素，在确认此方法的测算结果无差错的合理性后，根据本次估价目的及比较法的适用程度、数据可靠程度以比较法结果作为最终测算结果。

## 十、估价结果

经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为83.63万元（含增值税），人民币大写：捌拾叁万陆仟叁佰元整。具体如下表：

估价结果汇总表

名称	权证号	土地使用 权类型	土地 用途	房屋 用途	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
丝绸西街84号 1幢6-1号住宅	209房地证2013字第23384号	出让	城镇 住宅 用地	成套 住宅	271.53	3080	83.63

## 十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师 注册号	签名	签名日期
熊正江	5020170043		2022年9月22日
李波	5020040092		2022年9月22日

## 十二、实地查勘期

2022年8月31日

## 十三、估价作业

2022年6月29日至2022年9月22日。

(本页为签章页，无正文。)



估价机构法定代表人: 

二〇二二年九月二十二日

## 附件

### 一、估价委托书（司法评估委托书）复印件

2022-147

# 重庆市江北区人民法院 司法评估委托书

(2022)渝0105执恢1376号

重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司：

我院受理中信银行股份有限公司重庆分行申请执行被执行人刘[ ]、曹[ ]、曹[ ]、刘[ ]、刘[ ]、陈[ ]、重庆[ ]有限公司、重庆[ ]有限公司借款合同纠纷一案，根据《民事诉讼法》等规定，委托你公司对被执行人刘[ ]、曹[ ]名下位于重庆市铜梁县巴川镇丝绸西街84号1幢6-1房屋及装修价值进行司法评估。评估基准日为评估之日。价值类型为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，勘查后10日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前3日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院承办人，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

评估拍卖承办人：赵[ ] 联系电话：67[ ]

附：房屋登记查询结果复印件一份

申请执行人：中信银行股份有限公司重庆分行

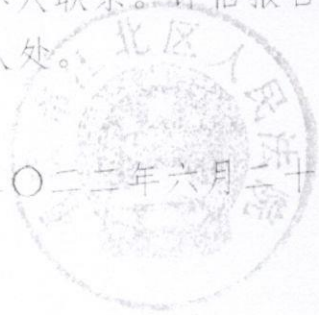
联系电话：130[ ]

被执行人：刘[ ]、曹[ ]等

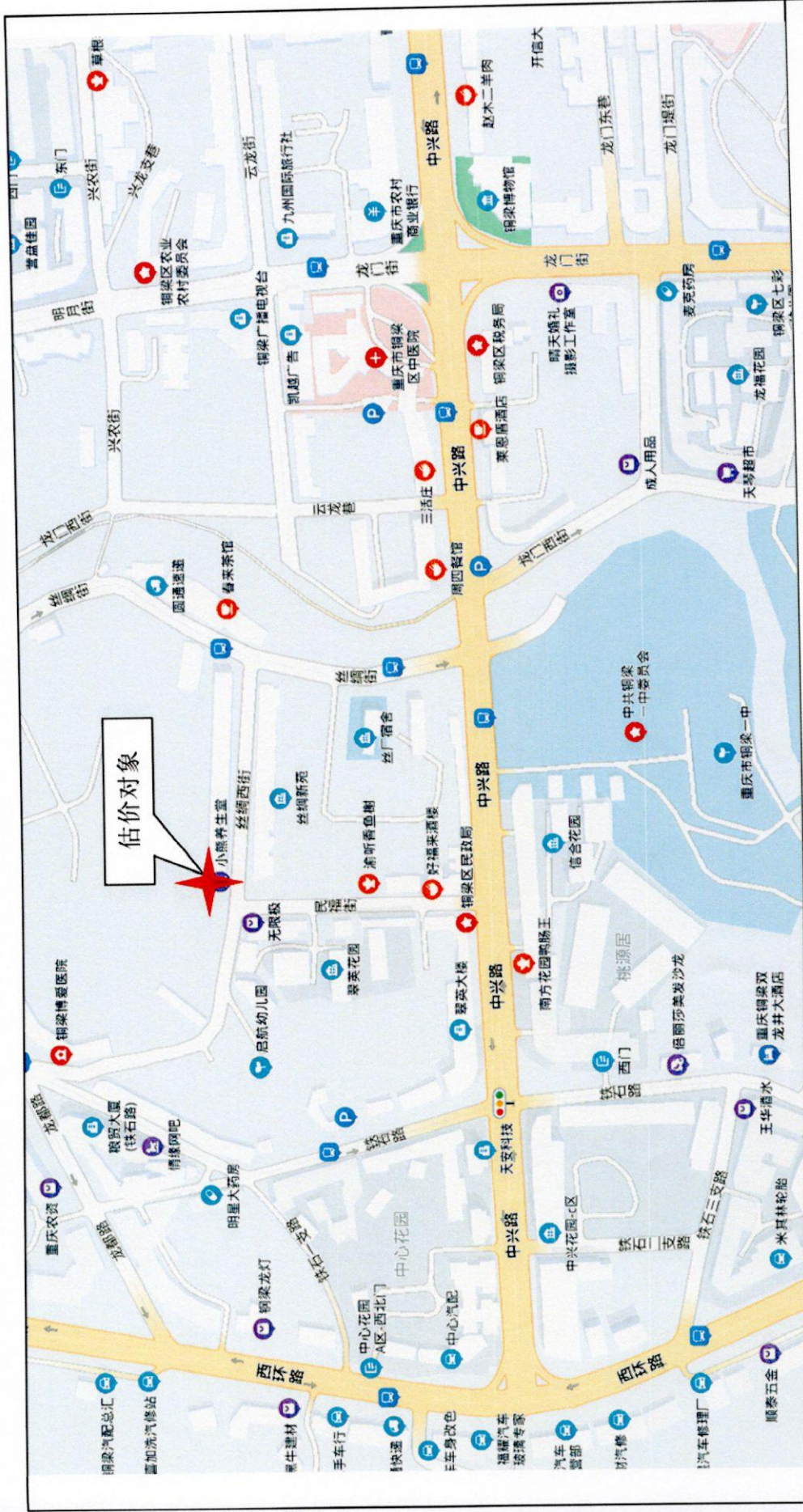
联系电话：无

注：所需补充资料与承办人联系。评估报告需5份，并附电子档，送评估拍卖承办人处。

二〇二二年六月二十九日



## 二、估价对象位置示意图

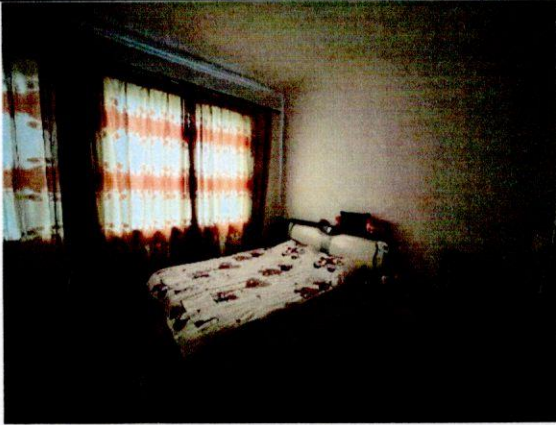


制图单位 重庆天健资产评估房地产估价有限公司

### 三、估价对象实地查勘情况和相关照片

本次估价，注册房地产估价师于 2022 年 8 月 31 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘情况及相关照片如下：

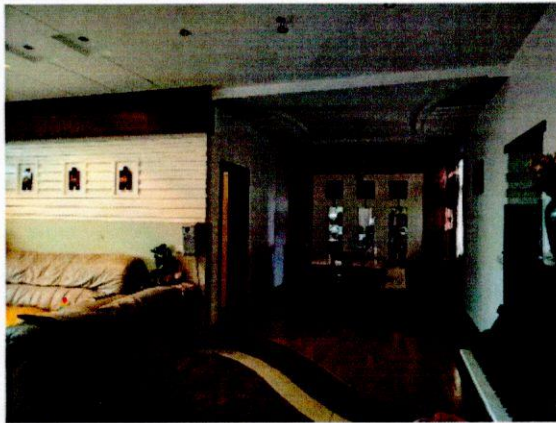
	
<p>小区大门</p>	<p>大楼外观</p>
	
<p>单元入口</p>	<p>入户照</p>
	
<p>内部照 1</p>	<p>内部照 2</p>



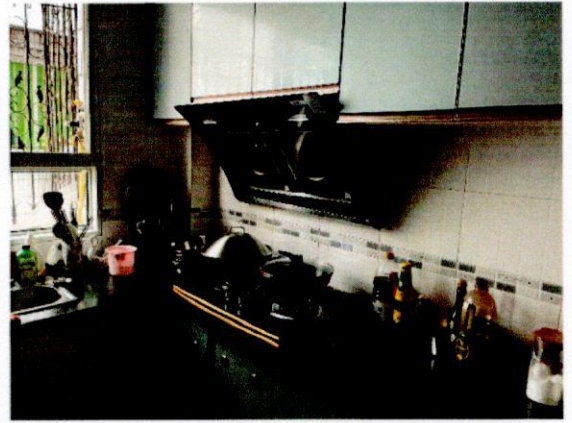
内部照 3



内部照 4



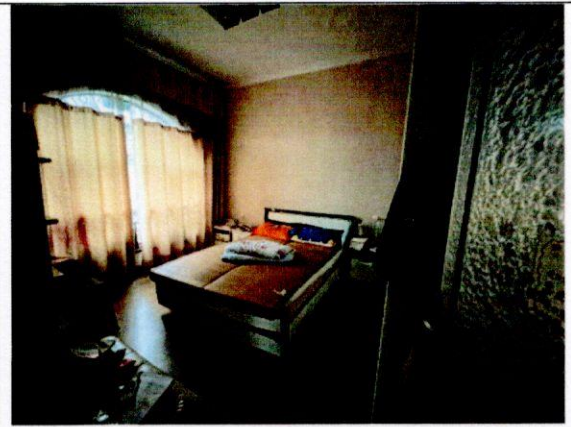
内部照 5



内部照 6



内部照 7

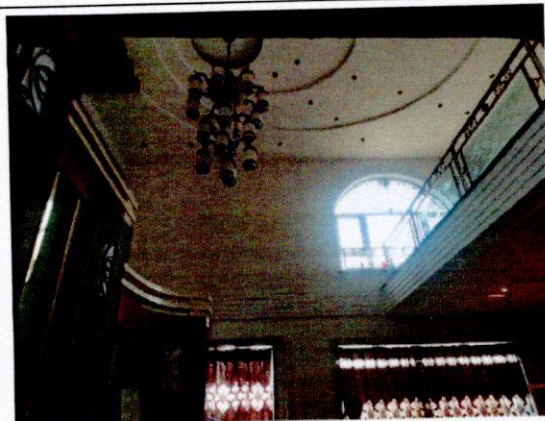


内部照 8

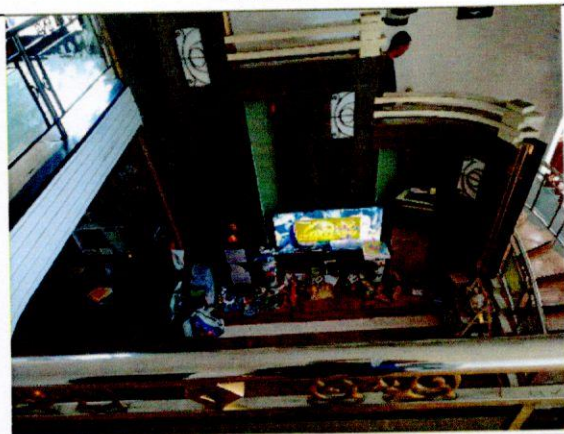




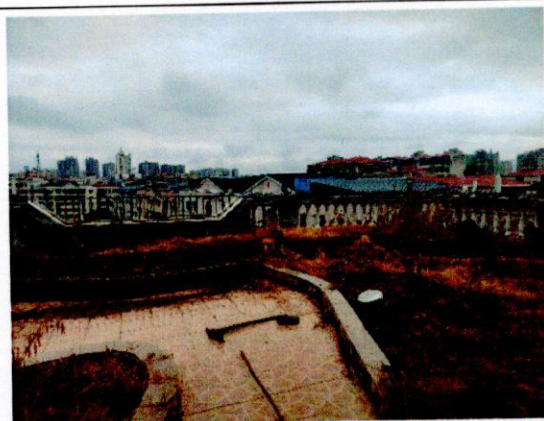
内部照 9



内部照 10



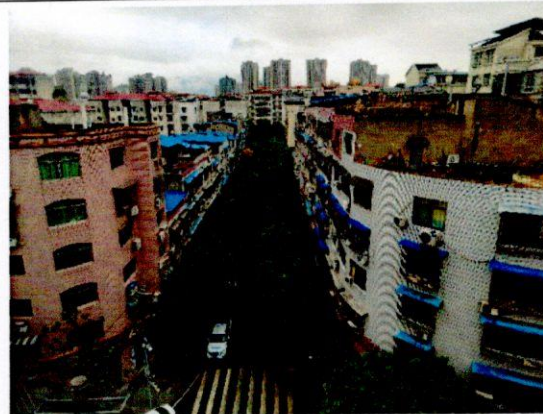
内部照 11



花园



周边环境



眺望环境

#### 四、估价对象权属证明复印件

证号: 209-2013-23384 (无抵押)

重庆市土地房屋权属登记审核表

0003

座落	铜梁县巴川镇兵溪西街1幢6-1			
登记类别	初始登记	转移登记	√ 变更登记	
	预告登记	其他登记 (异议登记, 更正登记, 查封登记)		
申请人情况	登记申请人			
	土地所有权人	√ 房屋所有权人	土地使用权人	
	预告登记权利人	土地房屋更正登记申请人	土地房屋抵押权人	
	土地房屋权利受让人	其他 (包括查封)		
	名称 (姓名)	刘. 曹		
	证件名称及号码	身份证: 51, 身份证: 51		
	法定代表人		联系电话	
	登记申请人			
	土地房屋抵押人	需地权利人	土地房屋权利转让人	
		预告登记义务人	其他	
土地房屋情况	名称 (姓名)			
	证件名称及号码			
	法定代表人		联系电话	
	房地籍号	TL00300200850000010100200060001	图号	
	土地性质	国有土地使用权	土地使用权	出让
	使用权面积	37.44	独用	
			分摊	
	共有土地		土地用途	城镇住宅用地
	房屋产别	私有 (自有) 房产	房屋结构	混合结构
	房屋总层数	7	所在层数	6、7
房屋建筑面积	<del>266.16</del> 271.53	房屋套内	266.16	
房屋用途	成套住宅	所在层用途	成套住宅	
土地使用权	至 2052年08月07日	土地权利	地表	
共有或共用	外墙、楼梯间			



### 现场登记查勘表

房屋座落	铜梁县巴川镇丝绸西街84号1-6-1		产权人(单位)	曹...、刘...						
四界说明										
墙体归属	前墙:	共墙	后墙:	共墙	左墙: 共墙 右墙: 共墙					
面积计算公式	该建筑面积为: “数字化房产综合处理系统”计算				需要说明的问题					
结构	混合	层数	第6、7层	建筑面积	271.53 平方米	用途	住宅	查勘	王...	2013年05月15日



0007

# 宗地图

单位: m<sup>2</sup>

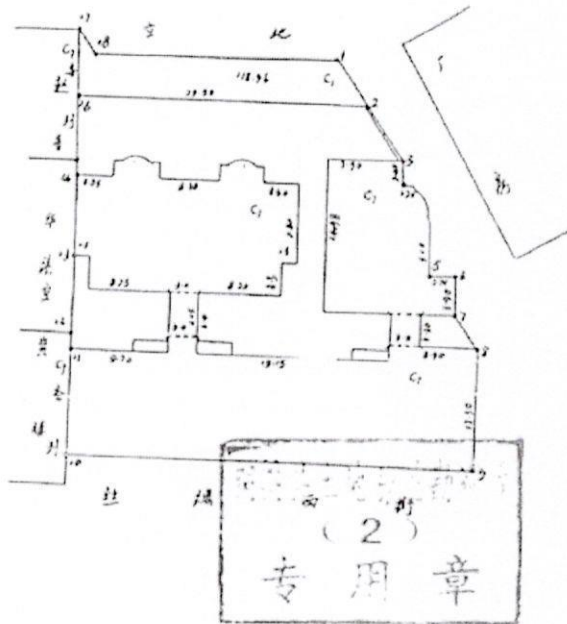
宗地编号:

宗地面积:

地籍图号:

房屋建筑占地: 分摊: 37.44

北



(2)  
专用章

绘图日期: 2013年 5月 15日

绘图员: 王

审核日期:

审核员:

## 五、专业帮助情况和相关专业意见

在本次估价作业期内，没有估价专家或单位对本次估价作业提供专业帮助或相关专业意见。

(以下无正文)

## 六、估价所依据的其他文件资料

无。

(以下无正文)