

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重金房估（2022）字第 2272 号

估价项目名称：陈先华位于重庆市渝北区人和镇龙寿路 724-5-4
的住宅涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

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：张 洋 注册号 5020120024

莫永谦 注册号 5019980035

估价报告出具日期：二〇二二年九月二日



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

重庆市渝北区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对陈先华位于重庆市渝北区人和镇龙寿路724-5-4的住宅房地产进行了市场价值评估。

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：陈先华位于重庆市渝北区人和镇龙寿路724-5-4的住宅房地产，建筑面积54.75平方米，使用权类型为划拨。本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设备设施、室内固定装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：2022年8月31日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

评估建筑面积：54.75平方米

评估单价：8480元/平方米

评估总价：46.43万元

人民币大写：肆拾陆万肆仟叁佰元整



七、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、本报告各组成部分为有机整体，请报告使用人完整阅读；
- 3、本报告的估价结果，基于估价的假设条件而成立，且受到报告使用限制的相关内容的制约；
- 4、本报告使用期限为自报告之日起一年，即自 2022 年 9 月 2 日起至 2023 年 9 月 1 日止。

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

二〇二二年九月二日



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

(一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了(2022)渝北法委评字第740号《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》原件、估价对象的《房地产权证》复印件等估价相关资料，估价人员对估价对象产权资料复印件记载内容进行了审慎核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。
- 3、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《房地产权证》记载为准。
- 4、注册房地产估价师在现场查勘中已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 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8月31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

估价委托人提供的权属资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为1999年，本次估价房屋建成年份

以实地调查为依据。

（三）背离事实假设

截止价值时点，本次估价的估价对象有抵押、司法查封，鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押、司法查封对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（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。

二、估价报告使用限制：

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、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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评估价值，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：

一、估价委托人

(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。

二、房地产估价机构

1. 估价机构的名称：北京中地房地产土地资产评估有限公司

2. 估价机构的住所：北京市西城区三里河大街10号10层1001室

3. 估价机构的法定代表人：王志刚

4. 估价机构的资质证书编号：京地房估字[2010]001号

5. 估价机构的营业执照编号：11010801100000000000000000000000

6. 估价机构的经营范围：房地产估价、土地评估、资产评估、工程造价咨询、工程招标代理、工程咨询、工程管理等。

7. 估价机构的办公地址：北京市西城区三里河大街10号10层1001室

8. 估价机构的联系电话：010-63799999

9. 估价机构的电子邮箱：zdt@zdt.com.cn

10. 估价机构的网站地址：http://www.zdt.com.cn

三、估价目的

为委托人提供房地产抵押融资服务的需要而进行。

估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市渝北区人民法院
- 2、联系人：冷杰
- 3、联系电话：67188904

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R7三樓
- 3、法定代表人：廖强
- 4、统一社会信用代码：915001034503957838
- 5、电话：（023）86528289
- 6、估价机构资格等级：

《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

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14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) 估价对象基本状况

陈先华位于重庆市渝北区人和镇龙寿路 724-5-4 的住宅房地产，建筑面积 54.75 平方米，使用权类型为划拨。本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设备设施、室内固定装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地位于渝北区人和镇龙寿路 914 号；土地使用权类型为划拨；土地用途为城镇住宅用地；土地使用权面积为 8.97 平方米，共有宗地面积为 1668.9 平方米；宗地形状为不规则多边形；地势有一定坡度，地基无不良地质现象。估价对象所在宗地四至：东北、西南临空地，东南、西北临龙寿路；宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、上水、下水、通讯、通路、通气），红线内“六通一平”（通电、上水、下水、通讯、通气、通路、场地平整）。

(三) 估价对象建筑物基本状况

估价对象位于渝北区人和镇龙寿路 724-5-4，小区名称为“龙寿路社区”。估价对象建筑物约建成于 1999 年，建筑结构为混合结构，楼宇未配置电梯，1 层 4 户，外墙面为贴砖，房屋内通水、电、气、讯等，维护保养状况较好。

估价对象位于名义层第 2 层，平龙寿路第 5 层，第 1 层与第 3 层均有入口通往，房屋用途为成套住宅，建筑面积 54.75 平方米，套内面积 47.27 平方米，户型为两室一厅一卫一厨，布局较规则，标准层高（约 3 米）。室内装饰装修情况：入户防盗门，室内安装套装木门，塑钢窗。客厅地面

铺地砖，内墙贴墙布，天棚刷乳胶漆，安装有窗帘、灯具、鞋柜等；卧室地面铺地砖，内墙贴墙布，天棚刷乳胶漆，安装有窗帘、灯具、固定衣柜；厨房卫生间地面贴地砖，内墙贴瓷砖到顶，天棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜、排风扇，卫生间安装洗手台、蹲便器、浴霸。估价对象通风采光较好，目前自住，维护状况较好。

(四) 估价对象区位状况：

位置状况	坐落	渝北区人和镇龙寿路724-5-4，小区名为“龙寿路社区”，具体位置见位置图。
	方位	位于渝北区人和住宅区。
	与重要场所(设施)距离	距离北城天街购物广场约7.5公里。
	临街状况	估价对象所在小区临龙寿路。
	所处楼幢	龙寿路社区724号
	楼层	名义层2
	朝向	小区
交通状况	道路状况	所在区域内有龙寿路、人兴路、吉乐大道等道路通往城区各地，道路通达状况较好。
	出入可利用交通工具	估价对象距离最近的万寿路公交站约100米，有149、606、607、621、633、667、878等路公交车在此停靠，距离轨道交通5号线和脐路站约700米，重庆北站约4公里，距离重庆江北国际机场约19公里，交通便捷度较好。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	小区设有地下停车位，小区内部未进行人车分流，存在车辆占用小区内部通道情况。
外部配套设施状况	外部基础设施	所在区域供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施完备度高。
	外部公共服务设施	附近有超市、便利店、餐饮、银行网点等生活配套设施，分布有重庆两江新区人和实验学校、人和小学、重庆两江育才中学(新校区)、重庆两江新区第一人民医院、重庆北城医院等教育医疗机构，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。
周围环境状况	自然环境	小区环境一般，周边主要为小区商业和住宅居住区，自然环境一般。
	人文环境	周边多为住宅小区，入住率较高，治安状况较好，人文环境较好。
	景观	无特殊景观
居住聚集度		附近有富悦景园、龙庭雅居、万寿山社区、协信TOWN城等住宅小区，居住聚集度较高。

(五) 估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《房地产权证》等资料记载以及结合现场查勘，

估价对象权益状况如下：

项目	估价对象
产权证号	115 房地证 2014 字第 03679 号
土地所有权人	国家所有
分摊土地使用权人	陈先华
房屋所有权人	陈先华
土地用途	城镇住宅用地
房屋用途	成套住宅
共有情况	单独所有
用益物权设立情况	国有建设用地使用权
土地使用权类型	划拨
他项权利设立状况	于价值时点已设定有抵押、司法查封登记
出租或占用情况	自用

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇二二年八月三十一日。

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。

七、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

评估价值应为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

评估价值应为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应在合理范围内。

(五) 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 本次估价采用的法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 7、《重庆市土地房屋权属登记条例》；
- 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[2006]16号)；
- 9、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》；
- 10、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》；

11、《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；

12、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）》；

13、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

（二）本次估价采用的技术标准、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/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）估价委托人提供的相关资料：

（1）（2022）渝北法委评字第740号《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（原件）；

（2）估价对象《房地产权证》复印件；

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料：

1、估价人员调查估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

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) 估价方法选取思路

房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价方法选取分析如下：

估价对象为住宅房地产，经估价人员调查，估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内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。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。

(二) 估价方法：

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：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

其中：

$$\text{房地产状况调整系数} = \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

十、估价结果

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分

析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

评估建筑面积：54.75 平方米

评估单价：8480 元/平方米

评估总价：46.43 万元

人民币大写：肆拾陆万肆仟叁佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张洋	5020120024	张洋	2022.9.2
莫永谦	5019980035	莫永谦	2022.9.2

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年八月三十一日。

十三、估价作业日期

二〇二二年七月十五日至二〇二二年九月二日

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月二日



115 房地证 2014 字第 03679 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	陈先华		
证件名称及号码	身份证: 510224198602050857		
坐落	重庆市渝北区人和镇龙寿路724-5-4		
房地籍号	BX0010030010000010200100050004		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
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	8.97m ²	楼层	名义层 2 物理层 3
土地使用权面积		房屋建筑面积	54.75m ²
土地使用权截止日期		套内建筑面积	47.27m ²
共有或共及设施			

201402140460030



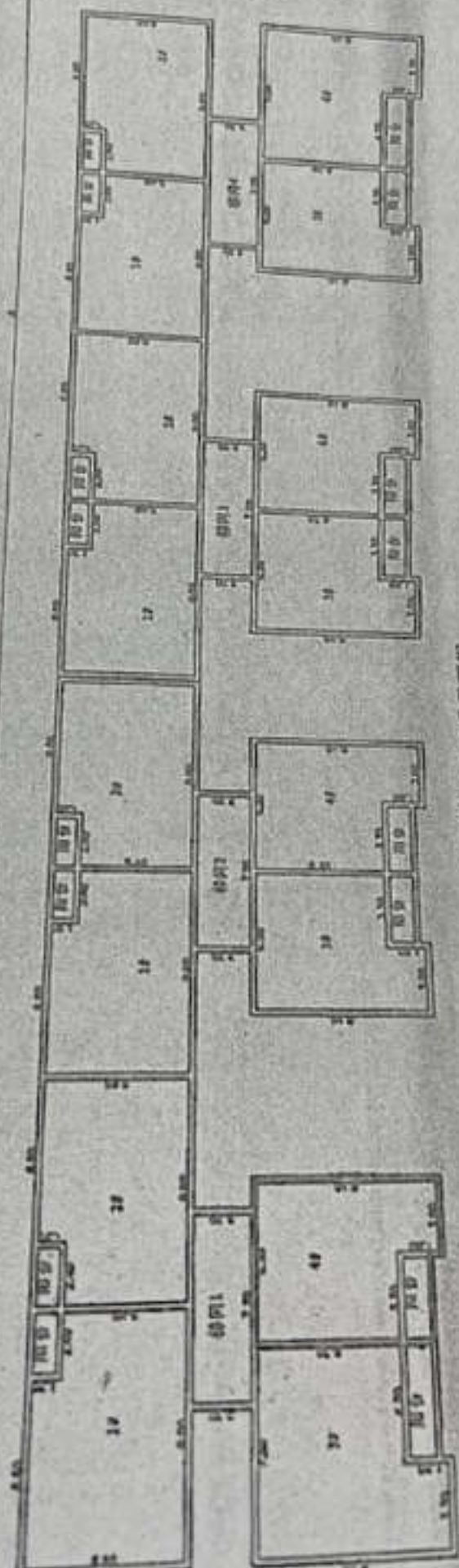
填证单位:

登记日期:

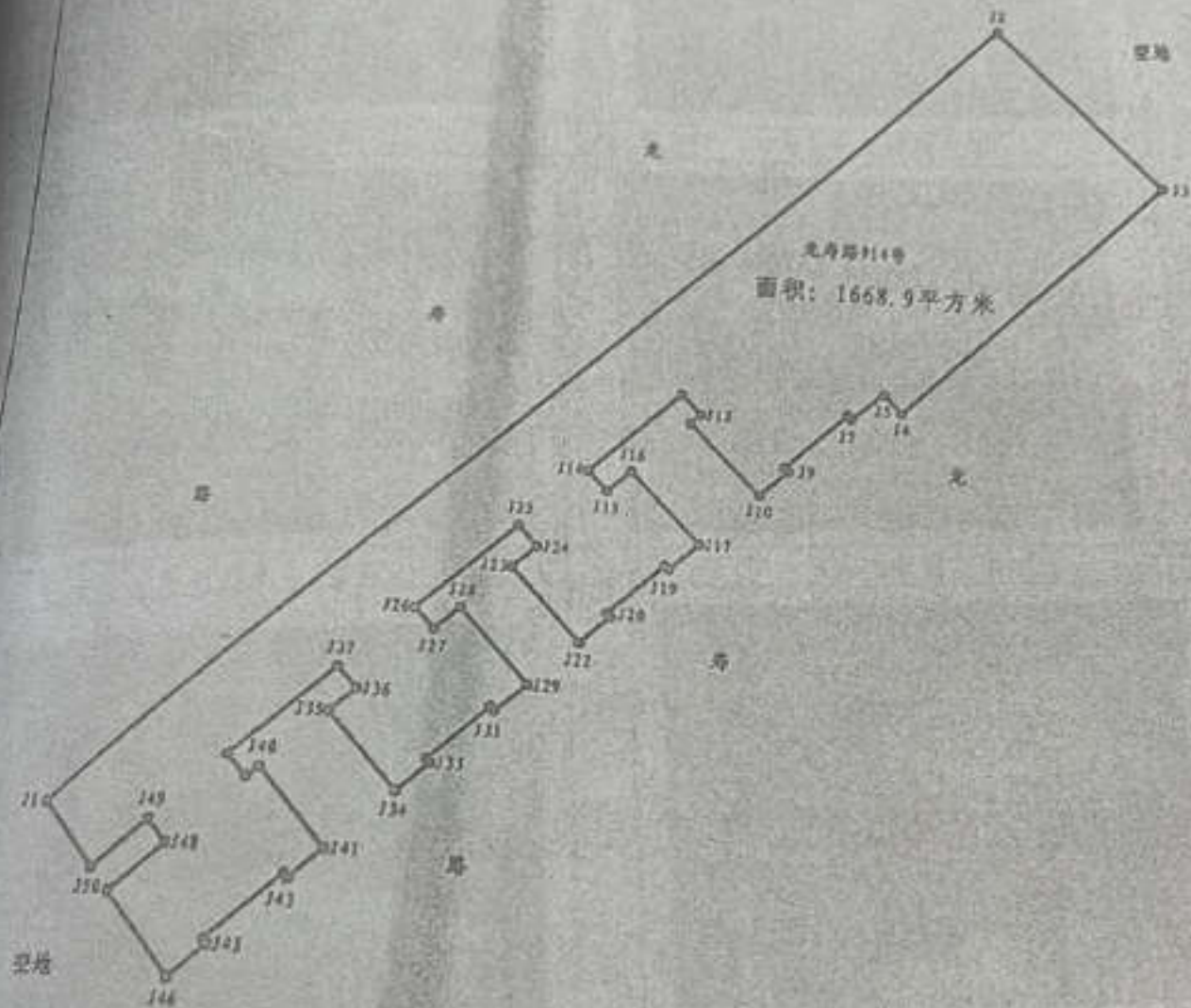


该房地产已抵押给邹骏飞，抵押金额为260000元，于2014年3月3日办理抵押登记。（抵押权证号：115房地证（押）2014字第01306号）

四川省房屋管理局房屋所有权证附图



20林食二至五层平面图



重庆市国土资源和房屋勘测规划院

测绘资料

宗地面积: 1668.9平方米
分摊面积: 平方米
600760-2-III F06.00-60.50

31243
3-18

估价对象现状照片
(重庆市渝北区人和镇龙寿路 724-5-4)



估价对象小区大门



估价对象楼栋外观



估价对象入户门



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象周边状况

估价对象所在位置图
 (重庆市渝北区人和镇龙寿路 724-5-4)



备注	此图仅为说明估价对象位置，不作为量算面积的依据。	重庆金地房地产土地资产评估有限公司
		红色圆圈代表房地产位置