

房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2022）第 803 号

估价项目名称：重庆市渝北区双龙湖街道北湖支街 17 号住宅用房涉执房地
产处置司法评估

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

房地产估价机构：重庆华川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：任本静（注册号：5020040018）

王 荔（注册号：5020140019）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 8 日



致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院:

受贵院委托,本着独立、客观、公正的工作原则,对权属于周顺林位于重庆市渝北区双龙湖街道北湖支街17号1幢2-2-2、建筑面积为84.52平方米的住宅用房市场价进行司法评估。现将房地产估价结果报告如下:

一、估价目的:根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第114号],本次估价目的是因执行“重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行与周顺林等人借款合同纠纷一案”需对涉案标的市场价值进行司法评估,为人民法院执行案件确定财产处置价提供参考。

二、估价对象:估价对象为权属于周顺林的住宅用房,建筑面积为84.52平方米,套内建筑面积为76.14平方米,土地使用权类型为出让。

三、价值时点:2022年9月28日

四、价值类型:市场价值

五、估价方法:比较法、收益法

六、估价结果

评估总建筑面积:84.52平方米

评估单价:5610元/平方米

评估总价:47.42万元

人民币大写:肆拾柒万肆仟贰佰元整



七、特别提示

1.根据重庆市渝北区规划和自然资源局出具的不动产登记结果表记载,估价对象已被多个法院查封,本次估价目的是为人民法院执行案件提供价

值参考,故本次估价结果未考虑已查封对估价结果的影响。

2.根据重庆市渝北区规划和自然资源局出具的不动产登记结果表记载,估价对象已抵押,抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行,本次估价目的是为人民法院执行案件提供价值参考,故本次估价结果未考虑已抵押情况对估价结果的影响。

3.根据现场查勘,估价对象实际已出租,但租赁期限已到期,且未签订续租合同,故本次估价结果未考虑已出租情况对估价结果的影响。

以上内容摘自房地产估价报告正文,欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结论,应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人:



重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年十月八日



估价师声明

我们郑重声明:

1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,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、意见和结论是我们自己独立、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假设和限定条件的限制。

3.我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益,与估价委托人与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.我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5.估价人员于2022年9月28日对估价对象进行了实地查勘,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6.没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件,在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件:

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1.本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供,估价委托人提供了不动产权证书,我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师通过实地查勘,对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或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的情况下,我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3.对房地产市场的假设:在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让,卖方与买方具有平等的法律地位,双方均享有和掌握足够多的市场信息,并能理性的进行交易。

4.鉴于注册房地产估价师的专业范围限制,我们未对委估房地产所在地块的水文地质状况进行研究,我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5.鉴于注册房地产估价师的专业范围限制,我们未观察到委估房地产存在有害物质,我们假设委估房地产不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1.根据重庆市渝北区规划和自然资源局出具的不动产登记结果表记载,估价对象已被多个法院查封,本次估价目的是为人民法院执行案件提供价值参考,故本次估价结果未考虑已查封对估价结果的影响。

2.根据重庆市渝北区规划和自然资源局出具的不动产登记结果表记载,估价对象已抵押,抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行,本次估价目的是为人民法院执行案件提供价值参考,故本次估价结果未考虑已抵押情况对估价结果的影响。

3.根据现场查勘,估价对象实际已出租,但租赁期限已到期,且未签订续租合同,本次估价结果未考虑已出租情况对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 估价报告用途限制

本次估价仅为估价委托人处置财产提供参考依据,不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

(二) 估价报告使用人的限制

1.本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意,不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单

位和个人提供,报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

(三) 估价报告使用期限的限制

本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2022年10月8日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告,相关责任由报告使用者负责。

(四) 其他需要说明的事项

1.关于估价报告和估价结果使用的特别提示:

①应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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财产处置提供参考价服务,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可使用;

④在估价报告使用期限或者评估结果有效期内,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可使用。

2.本次估价对象交易税费负担方式,按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。

3.本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

4.本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

5.房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性，房地产将可能遇到各类风险，价值时点后可能导致房地产市场价值变化的因素如下：

- ①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，而造成房地产的价格变动较大。
- ②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。
- ③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。
- ④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失。
- ⑤房地产进行短期强制处分时，可能处置价格远低于正常市场价值。

估价结果报告

一、估价委托人及房地产权利人

1.估价委托人：重庆市潼南区人民法院

承办法官：滕法官

2.房地产权利人

姓名：周顺林

二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地 址：重庆市渝北区星光大道 98 号土星商务中心 B3 栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字（2021）1-010 号

法定代表人：邢 洁

联系电话：（023）63639742 63853786 63853796

备案等级：一级

有效 期：2021 年 8 月 13 日至 2024 年 8 月 12 日

三、估价目的

根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》〔（2022）潼法委评字第 114 号〕，本次估价目的是因执行“重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行与周顺林等人借款合同纠纷一案”需对涉案标的市场价进行司法评估，为

人民法院执行案件确定财产的处置参考价提供参考。

四、估价对象

(一) 房地产实物状况

1. 估价对象范围

估价对象为位于重庆市渝北区双龙湖街道北湖支街17号1幢2-2-2的住宅用房,建筑面积为84.52平方米。

估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊住宅用地使用权、室内装修),不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 建筑物实物状况

经估价人员对估价对象进行实地查勘,在价值时点,其建筑物的实物状况如下:

估价对象位于重庆市渝北区双龙湖街道北湖支街17号1幢2-2-2号房屋,所在建筑物约建成于1996年,房屋结构为混合结构,共9层,无电梯,每层3户。估价对象位于第2层,建筑面积为84.52平方米,套内建筑面积为76.14平方米,室内净空高约2.7米,户型为2室2厅1厨1卫,外墙涂料。入户为防盗门,室内套装木门,铝合金窗;客厅:地面地砖,内墙刷白,天棚简单吊顶且刷白;卧室:地面地砖,内墙刷白,天棚石膏阴角线且刷白,次卧无窗户;厨卫:地面铺地砖,内墙部分贴墙砖、部分刷白,天棚刷白,室内装修较陈旧。估价对象通水、电、气、讯等,目前房屋由租户使用。

(2) 土地实物状况

估价对象位于重庆市渝北区双龙湖街道北湖支街17号1幢2-2-2,所

在宗地四至为：北临小区、南临道路、东临北湖支路、西临房屋。宗地地势较平坦，坡度为 3-5°。

估价对象所在各项基础配套设施齐全，基础设施达宗地外达到“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内达到“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

（二）估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

根据《房地产权证》（201 房地产 2012 字第 063147 号）复印件记载，估价对象位于重庆市渝北区双龙湖街道北湖支街 17 号 1 幢 2-2-2 号房屋，权利人为周顺林，身份证号为 _____ 房屋用途为成套住宅，房屋结构为混合结构，建筑面积为 84.52 平方米，套内建筑面积为 76.14 平方米，位于第 2 层；土地权属性质为国有，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，分摊土地使用权面积为 5 平方米，土地使用权终止日期为 2045 年 5 月 22 日。

2. 他项权利状况

（1）根据重庆市渝北区规划和自然资源局出具的不动产登记结果表记载，估价对象已被多个法院查封，本次估价目的是为人民法院执行案件提供价值参考，故本次估价结果未考虑已查封对估价结果的影响。

（2）根据重庆市渝北区规划和自然资源局出具的不动产登记结果表记载，估价对象已抵押，抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行，本次估价目的是为人民法院执行案件提供价值参考，故本次估价结果未考虑已抵押情况对估价结果的影响。

（3）根据现场查勘，估价对象实际已出租，但租赁期限已到期，且未签订续租合同，故本次估价结果未考虑已出租情况对估价结果的影响。

（三）估价对象周边环境状况

估价对象位于重庆市渝北区双龙湖街道北湖支街17号1幢2-2-2号,距两路中心约1.5公里,距离水木天地商场约2.3公里,距离观音桥商圈约22公里,距暨华中学公交站约100米,有683、690、690区间车等公交线路停靠,距离轨道3号线双龙地铁站约2.3公里,距离火车站重庆北站约17.8公里,距离红旗河沟汽车站约21公里,距离重庆江北机场约4.6公里,交通便捷度一般。周边分布有城南幼儿园、金易医院、渝北暨华中学、碧津公园、两路农贸市场等公共配套设施,各项公共设施能够满足住宅用途的需要,周边环境、居住方便度一般。

五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日2022年9月28日,本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则。

1.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格。

2.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格。

3.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格。

4.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格偏差在合理范围内。

5.最高最佳利用原则:要求估价结果是在估价对象最高最佳状况下的价格。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)法律、法规和政策依据

- 1.《中华人民共和国民法典》
- 2.《中华人民共和国资产评估法》
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4.《中华人民共和国土地管理法》
- 5.《中华人民共和国城乡规划法》
- 6.《中华人民共和国契税法》
- 7.《城市房地产转让管理规定》
- 8.《不动产登记暂行条例》
- 9.《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[2004]16号,2020年修订)
- 10.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18号
- 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.《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)
- 13.《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)。

(二)技术标准

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布);

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布);

(三)行为依据

1.《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第114号]

(四)产权依据

- 1.《房地产权证》(201房地产2012字第063147号)复印件
- 2.《不动产登记查询结果》复印件
- 3.其它相关资料。

(五)其他依据

- 1.估价人员现场查勘获得的资料;
- 2.估价人员搜集的近期房地产交易实例资料;
- 3.估价人员通过调查获取的资料。

九、估价方法

1.估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象位于重庆市主城区，用途为住宅用房，有类似房地产转让可比实例及租金可收集，故可选用比较法和收益法进行估价。

(1)比较法原理：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。计算公式如下:

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法原理: 通过预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中: V--表示估价对象在价值时点的收益价格, 即现值

A_i--表示未来第 i 年的净收益

r--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

2. 估价技术路线

(1) 采用比较法和收益法分别求取估价对象的房地产的市场价值。

(2) 将比较法和收益法结果赋予一定的权重, 得到估价对象在价值时点的市场价值。

十、估价结果

我们根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料、市场现状的基础上, 经过测算, 确定估价对象在估价时点 2022 年 9 月 28 日的估价结果如下:

评估总建筑面积: 84.52 平方米

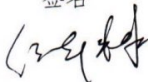

评估单价: 5610 元/平方米

评估总价: 47.42 万元

人民币大写: 肆拾柒万肆仟贰佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任本静	5020040018		2022年10月8日
王荔	5020140019		2022年10月8日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年9月28日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为2022年9月28日至2022年10月8日。

房地产估价机构法定代表人：



重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年十月八日



2011 房地证 2014 字第 061010 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

与原件核对一致
复印无效
经办人

重庆市国土资源和房屋管理局

编号: 081010106

6/12/12
 6/12/12
 6/12/12

权利人	周顺林		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	渝北区双龙湖街道北湖支路1号2-2-2		
房地籍号	YR002007003500004100200030002		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	5.00m ²	建筑面积	34.52m ²
共有使用权面积		套内建筑面积	26.14m ²
土地使用权终止日期	2045年05月22日		
房屋共有或共用部位及设施	201212241070069		



发证单位: [Seal]
 登记日期: 2012年12月24日

发证单位:
 登记日期:

记 事

以房权证立契日期案号: 2008190364

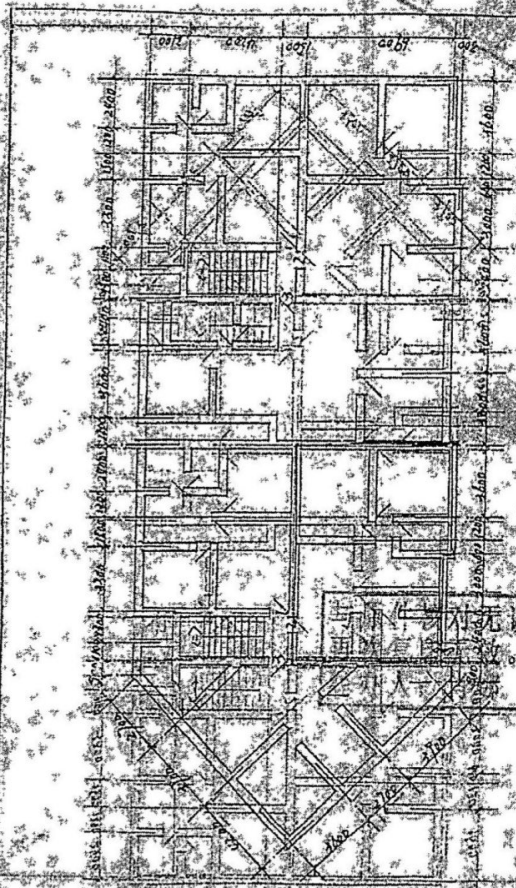
与原件核对无误。
再次复印无效。
经办人: 肖娜

房地平面图

图例

注意事项

匯豐銀行房地管理高層樓面平面圖



匯豐銀行房地管理高層樓面平面圖

产权证号	户主证件号	座落	建筑面积	用途	产权证号	抵押情况	查封情况
周顺林		渝北区 双龙湖 街道北 湖支街 17号1 楼2-2- 2	84.52	成套住宅	201不动证 2005字第 063147号	1:2017040 61070184 2001600 营业执照: 915002236 761483980 重庆农村商 业银行股份 有限公司重 庆分行 2017/04/01	1:201907231070422 重庆市潼南区人民法院 (2019)渝0152执 451号之三 恒丰银行股份有限公司重庆合川支行 2019-07-24 / 2:202008061070594 重庆市潼南区人民法院 (2020)渝0152执保 239号 重庆市潼南区兴农融资担保有限责任公司 2020-08-06 / 3:202008061070605 重庆市潼南区人民法院 (2020)渝0152执保 240号 重庆市潼南区兴农融资担保有限责任公司 2020-08-06 / 4:202103111070555 重庆市潼南区人民法院 (2021)渝0152执 606号之三 恒丰银行股份有限公司重庆分行 2021-03-11 / 5:202205271070173 重庆市渝北区人民法院 2020渝0112执5782 号 周必芳 2022-05-27 / 6:202010231070732 重庆市潼南区人民 法院 2020渝0112执90981号之一 大连银行股份有限公司重庆分行 2020-10-23 / 7:201907011070214 重庆市大渡口区人民法院 (2019)渝0104执保357号 赵晟 2019-07-01 / 8:202204211070563 重庆市潼南区人民法院 (2022)渝0152执 1080号 重庆农村商业银行股份有限公司重庆潼南支行 2022-04-21 /
周顺林		渝北区 双龙湖 街道北 湖支街 17号1 楼1-4	41.69	商办用房	201不动证 2005字第 05329号	1:2017040 61070184 2001600 营业执照: 915002236 761483980 重庆农村商 业银行股份 有限公司重 庆分行 2017/04/01	1:201907011070214 重庆市大渡口区人民法院 (2019)渝0104 执保357号 赵晟 2019-07-01 / 2:202204211070563 重庆市潼南区 人民法院 (2022)渝0152执1080号 重庆农村商业银行股份有限公 司重庆潼南支行 2022-04-21 /

