

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝瑞司（2022）评字第 0088 号

估价项目名称：南岸区江南大道 36 号 3 单元 20-4 号的房地产司法
处置评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：杨小刚(注册号 5020030007)

罗 爽(注册号 5020210013)

估价报告出具日期：二〇二二年七月十五日

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、技术标准和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

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

1、坐落：南岸区江南大道36号3单元20-4号。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、室内装修、室内可移动家具家电及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括债权债务等。

3、规模：建筑面积为142.68平方米，套内面积为123.06平方米，本次评估含分摊国有出让土地使用权面积。

4、用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房。

5、权属：根据《不动产权证书》记载，陈勇拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

三、价值时点

本次估价以实地勘查日二〇二二年七月四日作为价值时点。

四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为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。

五、估价方法

本次采用比较法、收益法对估价对象房地产进行估价；采用成本法对室内家具家电进行估价。

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

1、房地产及室内家具、家电价值合计：131.95 万元(人民币大写：壹佰叁拾壹万玖仟伍佰元整)。

2、房地产价值（包含装修）

建面单价：9180 元/平方米；

建筑面积：142.68 平方米；

房地产市场价值：130.98 万元(人民币大写：壹佰叁拾万零玖仟捌佰元整)。

3、家具、家电评估价值：0.97 万元(人民币大写：玖仟柒佰元整)。

表 1 家具家电评估价值一览表

序号	名称	单位	数量	评估总价(元)	存放位置
1	3人座沙发	张	1	610	主卧
2	木制办公桌	张	2	1780	主卧
3	老板椅	张	1	260	主卧
4	格力座扇	台	1	130	主卫
5	老板椅	张	1	260	客厅
6	4人位办公桌	张	3	1440	客厅
7	办公椅	张	11	720	客厅
8	前台接待桌	张	1	450	客厅
9	置物架	个	1	190	客厅
10	康萌饮水机	台	1	170	客厅
11	茶台(配4张小椅,1张大椅)	台	1	1130	次卧
12	双人沙发	张	1	480	次卧
13	麻将桌	台	1	880	次卧
14	办公椅	张	5	330	次卧
15	办公桌	张	1	150	次卧
16	茶几	张	1	200	次卧

序号	名称	单位	数量	评估总价(元)	存放位置
17	康佳电视	台	1	500	次卧
合计			34	9680	

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：



二〇二二年七月十五日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘日期	15
十三、估价作业日期	15
附 件	16

估价师声明

一、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。

二、估价报告的分析、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。

三、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害关系，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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

（一）本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，均以估价委托人提供的《不动产权证》记载为准。

（二）本次估价假设估价委托人提供的资料均完全真实、合法、有效、完整。

（三）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，假定估价对象能正常安全持续使用。

（四）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共用附属设施、设备的使用权。

（五）估价委托人提供的资料未明确估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（六）本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年七月四日。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。

（七）估价委托人提供的资料未明确估价对象处置过程中交易税费的负担方式，本次评估时估价对象处置交易时涉及的税费，以转让人和买受人各自负担为前提。

（八）估价委托人提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、特殊假设

（一）未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

（二）背离事实假设

1、根据与重庆市合川区人民法院承办法院沟通可知，估价对象存在抵押权利限制，考虑到本次估价目的是为重庆市合川区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此，本次估价不考虑抵押对估价对象价值的影响。

2、根据与重庆市合川区人民法院承办法院沟通可知，估价对象已被法院查封。考虑到本次估价目的是为重庆市合川区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此，本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响。

（三）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

（四）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

三、估价报告使用限制

（一）本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，复印件无效。

（二）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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

（三）报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年七月十五日起为壹年。

（四）经与估价委托人沟通，本次估价结果未扣除估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

（五）本报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

（六）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内使用估价报告。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。

(七) 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。

(八) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方式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。

(九) 估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人,《估价技术报告》由重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

(十) 未经估价机构书面同意,本估价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。

(十一) 由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果,相关责任由估价委托人负责,估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

(十二) 本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市合川区人民法院

联系人：

联系方式：

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

住 所：渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 11 层

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-007 号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

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）估价对象界定

1、坐落：南岸区江南大道 36 号 3 单元 20-4 号。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、室内装修、室内可移动家具家电及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括债权债务等。

3、规模：建筑面积为 142.68 平方米，套内面积为 123.06 平方米，本次评估含

分摊国有出让土地使用权面积。

4、用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房。

5、权属：根据《不动产权证》记载，陈 拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 坐落：南岸区江南大道 36 号 3 单元；

(2) 土地使用权类型：出让；

(3) 土地用途：城镇住宅用地；

(4) 共有宗地面积：4733 平方米；

(5) 土地使用权终止日期：根据《不动产权证》记载为：2049 年 1 月 17 日；

(6) 土地形状：较规则多边形；

(7) 地形地势：宗地地形为较平坦，地势基本与周围土地持平，自然排水良好；

(8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力；

(9) 四至：四至均临其他项目用地；

(10) 开发程度：地块内水、电、道路、通讯等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地；

(11) 利用现状：估价对象所在宗地地上已修建“大地兴城”单体住宅楼。

2、建筑物状况

(1) 名称：“大地兴城”单体住宅楼。

(2) 坐落：南岸区江南大道 36 号 3 单元 20-4 号。

(3) 面积：建筑面积为 142.68 平方米，套内面积为 123.06 平方米。

(4) 建成年份：约建成于 2000 年。

(5) 用途：成套住宅用房。

(6) 总层数及层次：估价对象所在大楼共 21 层（第 1 至 5 层为非住宅），估价对象位于名义层 20 层。

(7) 房屋结构：钢混结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 外观：外墙面为涂料，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(10) 户型及装饰装修：估价对象户型为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨。客厅、饭厅地面为地砖，内墙面为墙纸，吊顶为石膏板阴角线；卧室地面为木地板，内墙面为墙纸，吊顶为石膏板阴角线；厨房和卫生间地面为地砖，内墙面为墙砖，铝扣板吊顶。主卧和次卧均安装衣柜；主卫安装洗面盆、坐便器、浴缸；厨房安装厨柜、吊柜、燃气灶、抽油烟机、热水器。

(12) 朝向、通风和采光：朝马路，通风、采光较好。

(13) 设施设备：配置 2 部电梯，水、电、气、消防等设施齐全。

(14) 工程质量：估价对象已办理《不动产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(15) 物业管理：有物业管理。

(16) 使用及维修养护情况：估价对象现空置，维护状况一般。

(17) 室内家具家电：估价对象室内可移动家具家电使用状况一般，详见表 2。

表 2 家具家电一览表

序号	名称	单位	数量	存放位置
1	3 人座沙发	张	1	主卧
2	木制办公桌	张	2	主卧
3	老板椅	张	1	主卧
4	格力座扇	台	1	主卫
5	老板椅	张	1	客厅
6	4 人位办公桌	张	3	客厅
7	办公椅	张	11	客厅
8	前台接待桌	张	1	客厅
9	置物架	个	1	客厅
10	康萌饮水机	台	1	客厅
11	茶台（配 4 张小椅，1 张大椅）	台	1	次卧

序号	名称	单位	数量	存放位置
12	双人沙发	张	1	次卧
13	麻将桌	台	1	次卧
14	办公椅	张	5	次卧
15	办公桌	张	1	次卧
16	茶几	张	1	次卧
17	康佳电视	台	1	次卧
	合计		34	—

(三) 估价对象权益状况

1、根据《不动产权证书》，估价对象土地所有权、房屋所有权和土地使用权、土地使用权类型、土地使用权终止日期、土地剩余使用年限、土地、房屋用途详见下表：

产权证号	房屋所有权和土地使用权	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限	土地、房屋用途
渝(2020)南岸区不动产权第001325931号	陈	国有	出让	2049年1月17日	26.54年	城镇住宅用地/成套住宅用房

2、出租或占用情况：估价对象不存在租赁，不存在占用。

3、抵押权设立情况：估价对象存在抵押。

4、查封限制情况：估价对象已被法院查封。

(四) 区位状况

1、位置

(1) 坐落：估价对象坐落于南岸区江南大道36号3单元20-4号，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象位于江南大道西侧，距离南岸区人民医院约100米。

(3) 与重要场所距离：估价对象距重庆北站约15公里，距四公里交通枢纽站约2米，距朝天门码头约10公里，距江北国际机场约27公里。

(4) 楼层：估价对象所在大楼共21层，估价对象位于名义层20层。

(5) 临街状况：估价对象临江南大道。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有江南大道、烟雨路、海峡路等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：估价对象区域内有南坪南路公交车站，有178路、0301路、303路、308路、313路、319路公交车，对外交通便捷度较好。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象无配套的停车库，停车便捷度差。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率一般，轻微噪音污染，自然环境一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及商业为主，附近有南源居、杏园小区、南兴家园、青青佳苑等住宅小区。区域内人口聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：朝马路。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度均高。

(2) 外部公共服务设施：

区域内有南岸区人民医院、南坪实验小学(四海校区)、南坪中学、邮政银行、厦门银行、社区便利超市等城市配套设施，生活较为便捷，外部公共服务设施齐备。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日作为价值时点，即：二〇二二年七月四日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为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、估价依据

（一）相关法律法规、政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；
- 7、《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 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〔2004〕16 号，2020 年 12 月 23 日修正版，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 9、《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定（试行）〉的通知》（渝高法〔2012〕1 号，2012 年 4 月 1 日起施行）；
- 10、《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，2013 年 12 月 1 日起施行）；
- 11、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021 号）；

（二）适用技术标准

- 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、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估〉指导意见（试行）的通知》（中房学〔2021〕37 号）

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》〔(2022)渝0117执2507号〕；
- 2、估价对象《不动产权证》(复印件)；

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料

- 1、重庆市土地及房地产市场交易资料；
- 2、估价对象所在区域的区位条件资料。

(五) 估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

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应在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

（一）房地产估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。以下为《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）对各种估价方法的定义：

1. 比较法：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。

2. 收益法：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。

3. 成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4. 假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折算到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价对象房地产市场价格估价方法选用

1、未选用的估价方法及理由

（1）估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不选用成本法估价。

（2）估价对象约建于2000年，钢混结构，成新度一般，建筑功能正常，不具有开发或再开发潜力，故不适用假设开发法进行评估。

2、选用的估价方法及理由

(1) 估价对象作为住宅房地产，近期区域内类似房地产买卖交易实例多，成交实例数量能满足比较法对于可比实例数量的要求，故选用比较法估价。

(2) 估价对象为住宅房地产，同类房地产通常有租金收入，周边近期有类似房地产租赁实例，租赁信息较易获取，故选用收益法估价。

3、比较法的基本公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

4、收益法基本公式：

本次收益法估价技术线路采用报酬资本化法中持有加转售模式，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

（三）室内家具家电市场价值估价方法选用

1、选用的方法及理由

室内家具评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。因二手室内家具市场上不能收集到参照物的详细资料，也不能了解具体的交易情况，因此不适合选用市场法。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益折算成价值时点的现值，用各期未来收益现值累加之和作为评估对象价值的一种方法。其适用条件要求是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。因本次评估的资产无历史收益资料，评估人员也未能收集到可量化归属于类似资产的经济收益或贡献价值资料，因此也不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。因此，针对本次估价的估价目的和资产类型，考虑各种估价方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次估价我们采用成本法。

2、成本法的基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在2022年7月4日的市场价值为：

1、房地产及室内家具、家电价值合计：131.95万元(人民币大写：壹佰叁拾壹万玖仟伍佰元整)。

2、房地产价值（包含装修）

建面单价：9180 元/平方米；

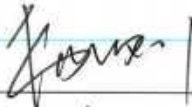

建筑面积：142.68 平方米；

房地产市场价值：130.98 万元(人民币大写：壹佰叁拾万零玖仟捌佰元整)。

3、家具、家电评估价值：0.97 万元(人民币大写：玖仟柒佰元整)。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨小刚	5020030007		22年7月15日
罗爽	5020210013		22年7月15日

十二、实地查勘日期

二〇二二年七月四日

十三、估价作业日期

二〇二二年七月四日至二〇二二年七月十五日

附 件

- 一、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（复印件）
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内部、外部状况、周边环境和景观照片
- 四、估价对象《不动产权证》（复印件）
- 五、估价机构《营业执照》（复印件）
- 六、估价机构《备案证书》（复印件）
- 七、注册房地产估价师《注册证书》（复印件）

重庆市合川区人民法院

司法评估委托书

(2022)渝0117执2507号

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司：

合川分行申请执行陈 王

位于重庆市南岸区江南大道36号3单元20-4号房屋的价值
进行评估。

拟对
案涉房屋
进行评估
王

依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

司法技术部门督办人： ， 联系电话：

承办法官： ， 联系电话：

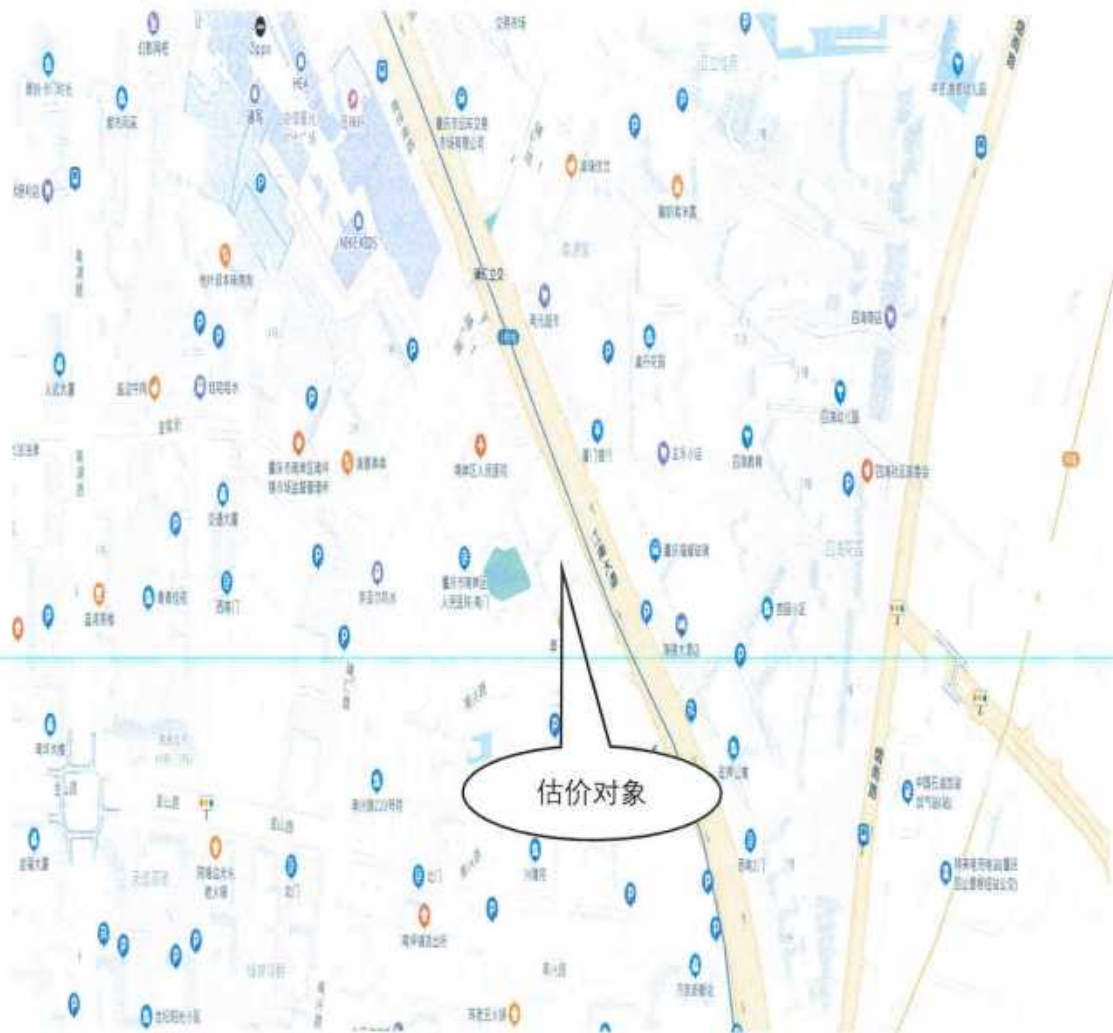
分行：

陈 王

2022年6月8日

备注：评估报告请寄至 处







估价对象座落号



估价对象大楼外观



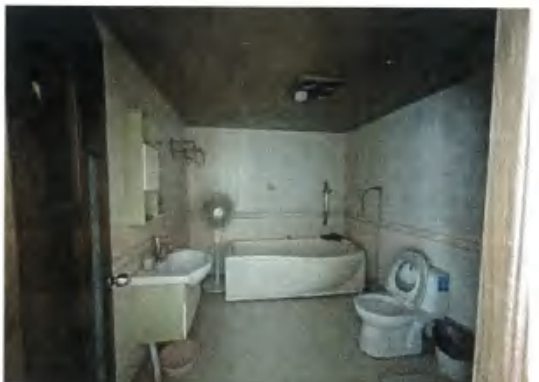
估价对象门牌号



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



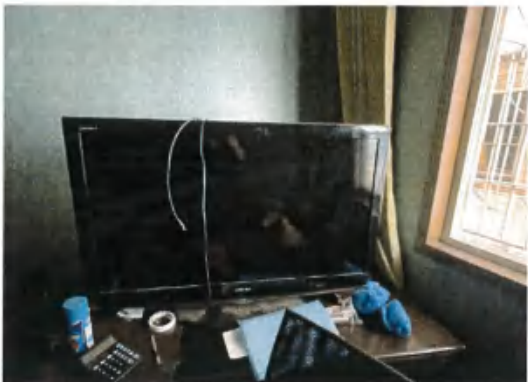
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50006843772

大地尖城20-4

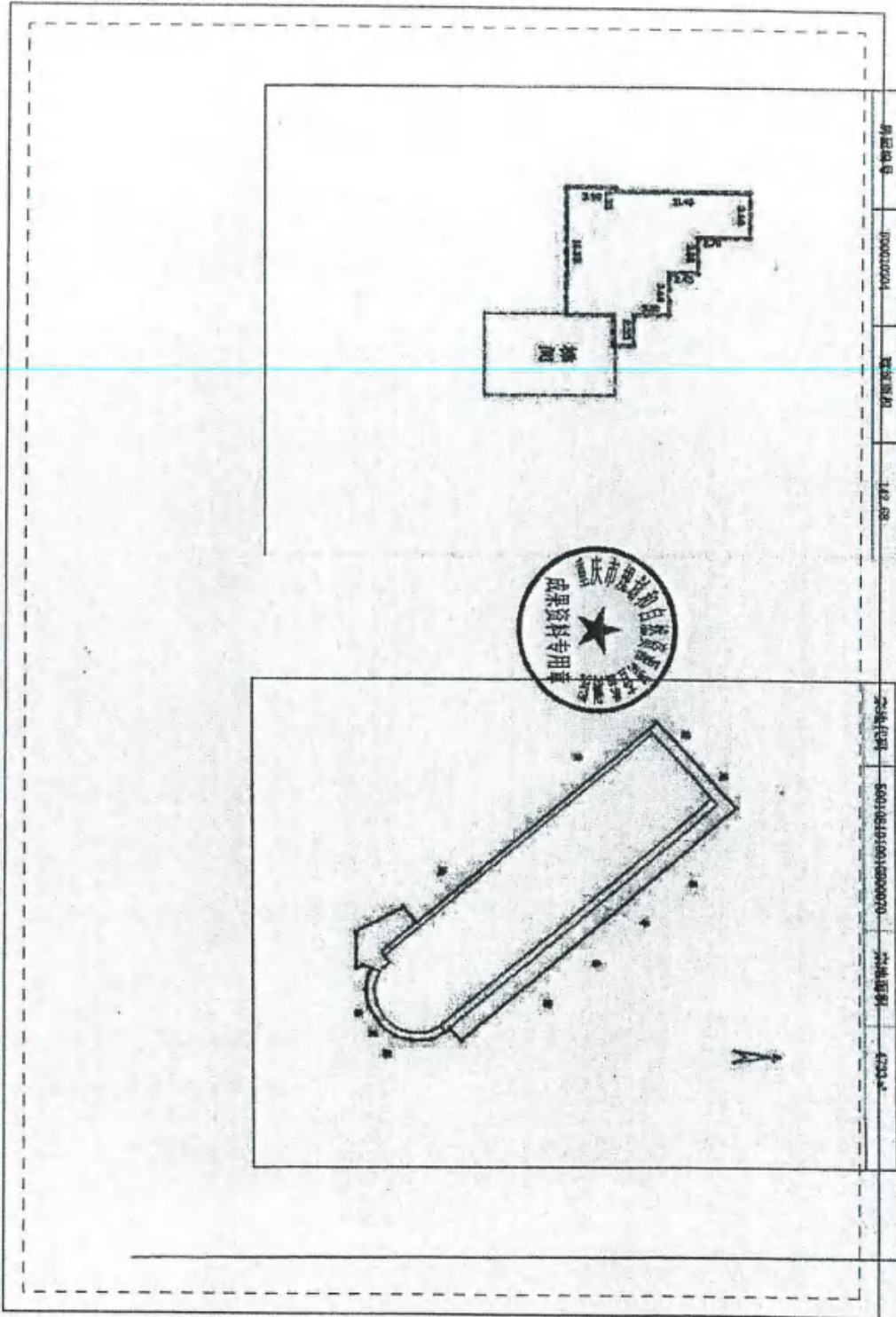
渝 (2020) 南岸区 不动产权第 001325931 号

权利人	陈
共有情况	单独所有
坐落	南岸区江南大道36号3单元20-4号
不动产单元号	500108 101001 GB00070 F00010304
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 4733 m ² /房屋建筑面积 142.68 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2049年01月17日 止
权利其他状况	陈 身份证: , 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积 (套内面积): 123.06平方米, 所在楼层 (名义层): 20层; 业务编号: 202012171030382

附 记

两年内不得上市交易

附图页



附图页

比例: 1:1000

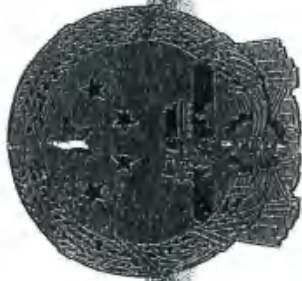
图例

000010004

142.08

500108101001000000

6723



营业执照

统一社会信用代码

91500103202841959P

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 徐红

经营范围

许可项目：司法鉴定服务，各类工程建设活动（依法须经批准的项目以相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；房地产经纪；房地产评估；房地产政策咨询；代办土地权证登记；销售；一般项目：建筑材料（不含危险化学品）；化工产品；电子产品；现代办公用品；土地调查；风险评估；不动产评估；运营服务；房屋拆迁服务；资产评估；不动产登记；房屋租赁；自主开展经营活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1997年11月04日

营业期限 1997年11月04日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层



登记机关

2021

年 月 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 徐红

住所：重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层

统一社会信用代码：91500103202841959P

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-007号

有效期限：2021年4月19日至2024年4月18日



发证日期：2022年1月

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 88187425

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5020030007

执业机构 / Employer

重庆瑞升资产评估房地产土地估价
有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-11

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00186936

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5020210013

执业机构 / Employer

重庆瑞升资产评估房地产土地估价
有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-03

持证人签名 / Bearer's signature