



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆同诚[2022]估字第 1495 号

估价项目名称：南岸区南坪江南大道 7 号 1 栋 29-6 号（亮阁 A
栋）住宅房地产市场价格评估

估价委托人：重庆市南岸区人民法院

房地产估价机构：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：石 蒙（注册号：5020160051）

师 瑶（注册号：5020150042）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十一日



致估价委托人函

重庆市南岸区人民法院：

受贵方委托，本公司委派估价专业人员于 2022 年 9 月 16 日对估价对象进行了现场实地查勘，收集了有关资料，并对其市场价值进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为重庆市南岸区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：虞昌全所有的位于南岸区南坪江南大道 7 号 1 栋 29-6 号住宅房地产（包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修），建筑面积为 93.09 平方米，土地使用权面积无记载。

价值时点：2022 年 9 月 16 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象房地产在 2022 年 9 月 16 日的市场价值为：

建筑面积单价：9720 元/平方米

总价：¥90.48 万元（人民币大写：玖拾万零肆仟捌佰元整）

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、估价结果仅为重庆市南岸区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据服务，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可使用；

5、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、根据该小区物业管理人员介绍南岸区南坪江南大道7号1栋29-6号物业，有物业管理费尚未缴纳。本次估价结果未包含此笔拖欠费用，也未考虑其对价值的影响，特请报告使用者注意。

7、本次估价结果是在本报告估价假设、限制条件下的评估价值。

特致此函。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

035010385



二〇二二年九月二十一日



估 价 师 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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设:

1、估价委托人提供了《不动产权证书》复印件,注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未向政府有关部门予以核实,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、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,假定估价对象不存在安全隐患。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本估价结果是以估价对象合法享有水、电、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

(二) 未定事项假设:

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年份,经估价师实地调查,估价对象房屋建成年份约为2006年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 背离事实假设:

1、估价对象存在抵押、查封,根据《房地产估价规范》规定:房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被抵押、查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,本次评估为司法评估,故未考虑抵押、查封情况对其房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设: 无。

(五) 依据不足假设: 无。

二、估价报告使用限制条件

(一) 本估价结果仅限于为重庆市南岸区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于其它目的,若改变目的,应根据相应目的另行评估。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价师不承担相应的责



任。

(二) 本估价报告对估价对象价值的把握, 仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言, 并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

(三) 本估价结果包含建筑物及其分摊土地的价值, 以及室内装修价值。

(四) 本估价报告的使用者是估价委托人。

(五) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限, 本估价结果失效; 在使用期限内, 估价对象状况或房地产市场状况发生明显变化时, 本估价结果应作相应调整或重新估价。

(六) 本估价报告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损失, 估价机构和估价师不承担相应的责任。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市南岸区人民法院

联系电话：65589277

二、房地产估价机构

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

住 所：重庆北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 D 区 9 楼 3 号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2022）1-005 号

公司网址：www.tcpq.net

联系电话：60360380

三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为重庆市南岸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）估价范围

根据估价委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》〔（2022）渝 0108 执 5807 号〕记载，本次估价对象为房地产，包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修。

（二）估价对象基本状况

本次评估的对象是度昌全所有的位于南岸区南坪江南大道 7 号 1 栋 29-6 号住宅用房，建筑面积 93.09 平方米，土地使用权面积无记载。

（此页以下无正文）



(三) 土地基本状况

土地基本状况表

项目名称	估价对象
坐落	南岸区南坪江南大道7号1栋29-6号
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积(m ²)	无记载
共有使用权面积(m ²)	3111
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2056年1月11日
剩余土地年限(年)	33.33
地势	本宗地与相邻地块齐平, 自然排水状况良好, 不会被洪水淹没, 总体来说, 地势较好
地形	平坦
地块形状	不规则多边形
土地四至	东、南、西、北均临道路
地质条件	地基承载力较好, 无滑坡、泥石流等不良地质现象, 总体来说, 地质条件较好
土壤	无污染
土地开发程度	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“五通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整)。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况表

项目名称	估价对象
楼盘名称	亮阁A栋
房屋坐落	南岸区南坪江南大道7号1栋29-6号
建筑结构	钢混
楼层	共31层, 估价对象位于名义层第29层
层高	约3米
建筑面积(m ²)	93.09
套内建筑面积(m ²)	65.6
房屋记载用途	成套住宅
实际用途	住宅
使用情况	案外人居住
建成年代	2006年
空间布局	空间布局合理
户型布局	平层布局, 二室二厅一厨一卫
设施设备	有电梯, 水、电、通讯、闭路、宽带等设施设备较齐全
物业管理	有物业管理
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙面贴墙砖, 建筑风格较好。
新旧程度	维护保养状况较好, 约七三成新
工程质量	合格
装饰装修	估价对象进户防盗门, 塑钢窗; 内部装修: 客厅: 地面铺地砖, 内墙贴墙纸, 天棚刷乳胶漆; 卧室: 地面铺地砖, 内墙贴墙纸, 天棚刷乳胶漆; 厨房及卫生间: 地面铺地砖, 内墙面贴墙砖, 天棚塑扣板。

(五) 权益状况

1、房地产权属登记状况

权属登记状况明细表



项目名称	估价对象
权属资料	《不动产权证书》
权属证号	渝(2021)南岸区不动产权第001439912号
不动产单元号	500108101001GB000475F00010679
房屋坐落	南岸区南坪江南大道7号1栋29-6号
产权人	虞昌全
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2056年1月11日
土地使用权面积(m ²)	无记载
共有使用权面积(m ²)	3111
房屋用途	成套住宅
所在楼层	名义层29层
房屋结构	钢混
建筑面积(m ²)	93.09
套内建筑面积(m ²)	65.6

2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象存在抵押、查封，除此之外，不存在租赁、共有、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

五、价值时点

二〇二二年九月十六日。

估价委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》[(2022)渝0108执5807号]中未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)第十条规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，故本次估价以实地查勘完成之日二〇二二年九月十六日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本估价报告遵循了如下估价原则：

(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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典》(2020年中华人民共和国主席令第45号)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号)；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号)；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》(2015年中华人民共和国主席令第24号)；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]；
- 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]；
- 8、《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》[渝高法发(2012)1号]；
- 9、《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》[渝高法发(2013)285号]。

(二) 估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；



3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[中房学(2021)37号]；

4、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

（三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市南岸区人民法院委托书》[(2022)渝0108执5807号]；

2、《不动产权证书》；

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

（四）估价机构掌握的资料

1、重庆市2021年统计年鉴；

2、《重庆市国土空间总体规划》(2021-2035)；

3、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

（五）估价师实地调查资料

1、估价对象查勘记录，现状及周边环境照片；

2、估价对象所在区域类似房地产询价资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

由于近期估价对象所在区域内存在大量的与估价对象类似的房地产的成交案例，市场交易很活跃，容易收集到足够多的成交案例，因此，估价师决定采用比较法进行估价。

（二）估价方法定义

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。

（三）计算公式

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

（四）估算过程

①选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查，选取三个具有较强相关性、替代性的房地产成交案例作为可比实例。

②各项影响因素修正

●交易情况修正：由于可比实例均为正常交易，故不修正。



● 市场状况调整：由于可比实例的交易日期与价值时点接近，故不调整。

● 房地产状况调整：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以估价对象房地产状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例房地产状况调整系数。

③ 求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整之后求得可比实例比较价值。

④ 确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。



十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验，综合确定估价对象房地产市场价值为：

建筑面积单价：9720 元/平方米

总价：¥90.48 万元（人民币大写：玖拾万零肆仟捌佰元整）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石蒙	5020160051		2022.9.21
师瑶	5020150042		2022.9.21

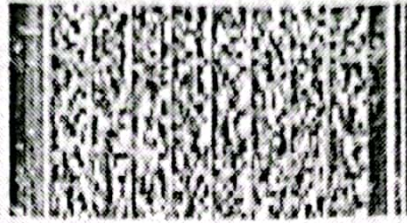
十二、实地查勘期

二〇二二年九月十六日。

十三、估价作业期

二〇二二年七月二十八日至二〇二二年九月二十一日。





根据《中华人民共和国民法典》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 50008433762



渝 (2021) 南岸区 不动产权第 001439912 号

权利人	庾昌全
共有情况	单独所有
坐落	南岸区南坪江南大道7号1栋29-6号
不动产单元号	500108 101001 GB00475 F00010679
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 3111 m ² /房屋建筑面积 93.09 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2056年01月11日 止
权利其他状况	庾昌全身份证: _____, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积 (套内面积): 65.6平方米, 所在楼层 (名义层): 29层; 业务编号: 202112021030578



号

附 记

两年内不得上市交易。

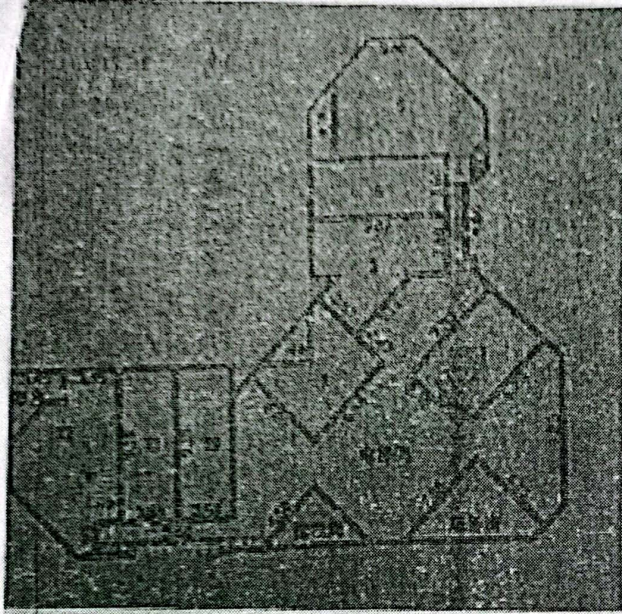
5
平



附图页

单位: m²

FOODLOG19	建筑面积	03.09
-----------	------	-------



附图页



专业帮助情况和相关专业意见

本次估价，我公司接受专业帮助情况如下：

1、本次估价不存在难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术等问题，我公司亦未寻求相关估价专家或单位提供的专业帮助；

2、估价人员对房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等情况的了解仅限于外观查勘及相关资料的查阅，未寻求相关专业机构的专业帮助，如上述内容有疑问，建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家进行鉴定或检测、测量、审计。

3、本次估价除参与本次估价的注册房地产估价师外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

