

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2022]第 151 号

估价项目名称：重庆市渝北区人民法院确定财产处置参考价涉  
及位于重庆市巴南区箭河路9号4幢3单元1-3  
的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡 阳 注册号：5020180064  
余月兵 注册号：5120080040

估价报告出具日期：二〇二二年八月三十日





## 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，我对位于重庆市巴南区箭河路9号4幢3单元1-3的住宅房地产(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，现将报告要点集中提示如下：

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：根据《不动产权证书》(渝(2020)巴南区不动产权第000566886号)复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象位于重庆市巴南区箭河路9号4幢3单元1-3，小区名称为帝豪·巴南印象，权利人为谢军，房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为91.86平方米，套内建筑面积为81.04平方米，室内已装修；土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为1307平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2048年3月17日。

本估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年八月三日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合





分析,确定估价对象在价值时点2022年8月3日的市场价值为¥75.23万元  
(大写金额:人民币柒拾伍万贰仟叁佰元整),详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
渝(2020)巴南区不动产权第000566886号	谢	重庆市巴南区箭河路9号4幢3单元1-3	成套住宅	91.86	8190	75.23

七、特别提示

1.估价结果为房屋建筑面积单价,单价取整至十元位,总价取整至百万元位。

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,也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3.经相关当事人介绍,结合估价人员调查,估价对象于价值时点已短期出租作住宅使用;由于估价委托人及相关当事人未能提供租赁资料,结合承办法官意见,本次估价不考虑原有的租赁权对估价结果的影响。

4.估价人员未能查询到估价对象是否存在欠缴税收、水电气费、物管费等费用及其滞纳金,估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息;本次估价未考虑是否存在欠缴税收、水电气费、物管费等费用及其滞纳金对估价结果的影响。

5.根据《不动产登记证明》复印件记载,估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押;据《重庆市渝北区人民法院执行裁定书》复印件记载,估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),结合估价目的,本次估价未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。







6. 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以使用。

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。并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

特此致函！



重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司



二〇二二年八月三十日







# 第一部分 估价师声明

我们郑重声明:

一、我们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、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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、我们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。

四、注册房地产估价师胡阳及评估专业人员林苗苗于2022年8月3日对估价对象进行了实地查勘,并作了相关记录。

五、注册房地产估价师是依照《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)等有关房地产估价专项标准的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供专业帮助或意见。

注册房地产估价师

注册号

签名

胡 阳

5020180064

余月兵

5120080040







## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1. 估价人员对估价委托人提供的《不动产权证书》复印件、《不动产登记证明》复印件进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的为假设前提。

2. 估价人员对估价对象的房屋安全性、周围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，假设估价对象房屋安全、不存在任何可能影响房地产价值的污染物和有害物质。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，

即能满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

5. 本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权，







## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

单位地址：重庆市渝北区青竹东路渝兴环湖企业公园2号楼

联系人：赵法官

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路8号15-3、4、5、6

法定代表人：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005号

有效期限：2021年3月27日至2024年3月26日

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：(023)63524171

### 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)估价对象财产范围

估价对象为位于重庆市巴南区箭河路9号4幢3单元1-3的住宅房地产，





房屋建筑面积为 91.86 平方米，室内已装修；本报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

### (二) 估价对象基本状况

根据《不动产权证书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象位于重庆市巴南区箭河路 9 号 4 幢 3 单元 1-3，小区名称为帝豪·巴南印象，权利人为谢，房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为 91.86 平方米，套内建筑面积为 81.04 平方米，室内已装修；土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为 1307 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2048 年 3 月 17 日。

### (三) 估价对象土地基本状况

根据《不动产权证书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

估价对象土地基本状况表

土地座落	重庆市巴南区箭河路 9 号 4 幢
土地面积	共有宗地面积 1307 m <sup>2</sup>
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
宗地四至	宗地东、南、西、北均临小区绿化及道路
形状及地形地势	宗地形状较规则，地形有一定起伏，与周边地块基本齐平







土壤及地质	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
土地开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)，宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整)

#### (四) 估价对象建筑物基本状况

根据《不动产权证书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

估价对象建筑物基本状况表

产权登记地址	重庆市巴南区箭河路9号4幢3单元1-3
查勘地址	同产权登记地址
物业名称	帝豪·巴南印象
建筑结构	钢筋混凝土结构
建成年代	2006年
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖
建筑物状况	建筑物总楼层11层(1-11)，1-11层均为住宅用房，估价对象位于第1层
电梯配置和物业管理	配备1部电梯，4户/层，配备普通物业管理
房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	91.86
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	81.04
户型及层高	3室2厅1厨2卫(平层)，装修后净层高为3m
利用现状	出租作为住宅使用
通风采光	通风采光条件一般
朝向及景观	朝南，无特殊景观
设施设备	通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施
室内装修状况	入户防盗门，客厅地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶。

汇通

地址：重庆市北部新区星光五路8号

第13页

电话：023-63524171



扫描全能王 创建



维护保养状况	维护保养状况一般
--------	----------

### (五) 估价对象权益状况

#### 1. 估价对象权属登记状况

根据《不动产权证书》复印件记载，估价对象权属登记状况如下：

估价对象产权登记信息表

不动产权证号	渝(2020)巴南区不动产权第000566886号
权利人	
共有情况	单独所有
坐落	巴南区箭河路9号4幢3单元1-3
不动产单元号	500113 004007 GB00082 F00010091
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 1307 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 91.86 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2048年03月17日止
权利其他状况	身份证： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积)：81.04平方米 所在楼层(名义层)：1层 业务编号：202006191100473
附记	两年内不得上市交易

#### 2. 他项权利设立状况

根据《不动产登记证明》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押。

#### 3. 出租或占有使用情况

估价对象于价值时点利用现状为出租作为住宅使用。







#### 4.其他特殊情况

据《重庆市渝北区人民法院执行裁定书》复印件记载，估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封。

##### (六)估价对象区位状况

根据《不动产权证书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

**1.位置条件：**估价对象位于重庆市巴南区箭河路9号4幢3单元1-3，地处重庆市巴南区鱼洞街道江州路社区；小区位于箭滩河西侧、巴南亲水公园西南侧；距重庆市巴南车管所约500米；估价对象位于建筑物第1层。

**2.交通条件：**估价对象区域内分布有金竹大道、箭河路等道路；估价对象距离“巴南印象”公交站约50米，区域内有193路、165路、192路、898路等多路公交车经过或停靠；估价对象距离重庆轨道交通3号线“金竹”站约800米；区域内无车辆限行等交通管制情况；所在小区以地上停车为主，小区内及周边街道有路面停车位。

**3.外部配套设施状况：**估价对象所在区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布有重庆市机电技工学校(金竹校区)、巴南印象上朗幼儿园、阳光宝贝幼儿园、鱼洞二小(星澜汇校区)、龙洲湾初级中学、重庆市巴南区人民医院、金竹农贸市场、家家乐超市(金竹街店)、中国邮政储蓄银行(鱼胡路营业厅)等公服单位和商服网点。

**4.环境状况：**估价对象区域有箭滩河、巴南亲水公园等公园水系，小区绿化率较高，自然环境较优；区域属于普通商住区，居民素质一般，治安状况一般。





2. 《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,自2020年1月1日起施行);

3. 《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,自2020年1月1日起施行);

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,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号,2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过,自2021年9月1日起施行);

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,2016年5月1日起施行);

7. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号);

8. 《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);

9. 《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);

10. 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273号);

11. 《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);

- 12.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 13.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 14.本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

## (二)估价委托人提供的有关估价对象的资料

- 1.《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》((2022)渝北法委评字第830号);
- 2.《不动产权证书》(渝(2020)巴南区不动产权第000566886号)复印件;
- 3.《不动产登记证明》(渝(2020)巴南区不动产证明第000585027号)复印件;
- 4.《重庆市渝北区人民法院执行裁定书》复印件;
- 5.其他资料。

## (三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

- 1.重庆市巴南区房地产租售资料;
- 2.估价对象所在区域的区位条件资料;
- 3.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;
- 4.估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

## 九、估价方法

### (一)估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地





时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

#### (四)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### (五)最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

### 八、估价依据

#### (一)有关法律法规、政策文件和技术规范

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，自2021年1月1日起施行)；







## 五、价值时点

《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》(2022)渝北法委评字第 830 号)约定评估基准日为现场勘查日,估价人员于 2022 年 8 月 3 日对估价对象进行了实地查勘,故本次估价确定价值时点为 2022 年 8 月 3 日。

## 六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。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

本次估价遵循以下估价原则:

### (一)独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面,在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据;在其他方面,估价出的价格必须符合国家的价格政策。

### (三)价值时点原则

房地产市场是不断变化的,房地产价格具有很强的时间性,它是某一





产市场发育状况及估价对象具体情况，估价对象区域住宅房地产交易市场发育完善，类似房地产近期交易案例充足，故本次适宜选用比较法进行估价。

比较法：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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

(二)估价方法计算公式及操作步骤

(1)比较法计算公式：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

(2)比较法具体操作步骤：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 3 日的市场价值为 ¥75.23 万元（大写金额：人民币柒拾伍万贰仟叁佰元整），详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
渝(2020)巴南区不动产权第000566886号	谢	重庆市巴南区箭河路9号4幢3单元1-3	成套住宅	91.86	8190	75.23

地址：重庆市北部新区星光五路8号

汇通

电话：023-63524171







### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 阳	5020180064	胡阳	2022年8月30日
余月兵	5120080040	余月兵	2022年8月30日

### 十二、实地查勘期

实地查勘始于2022年8月3日，完成于2022年8月3日。

### 十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二二年七月二十三日至二〇二二年八月三十日。

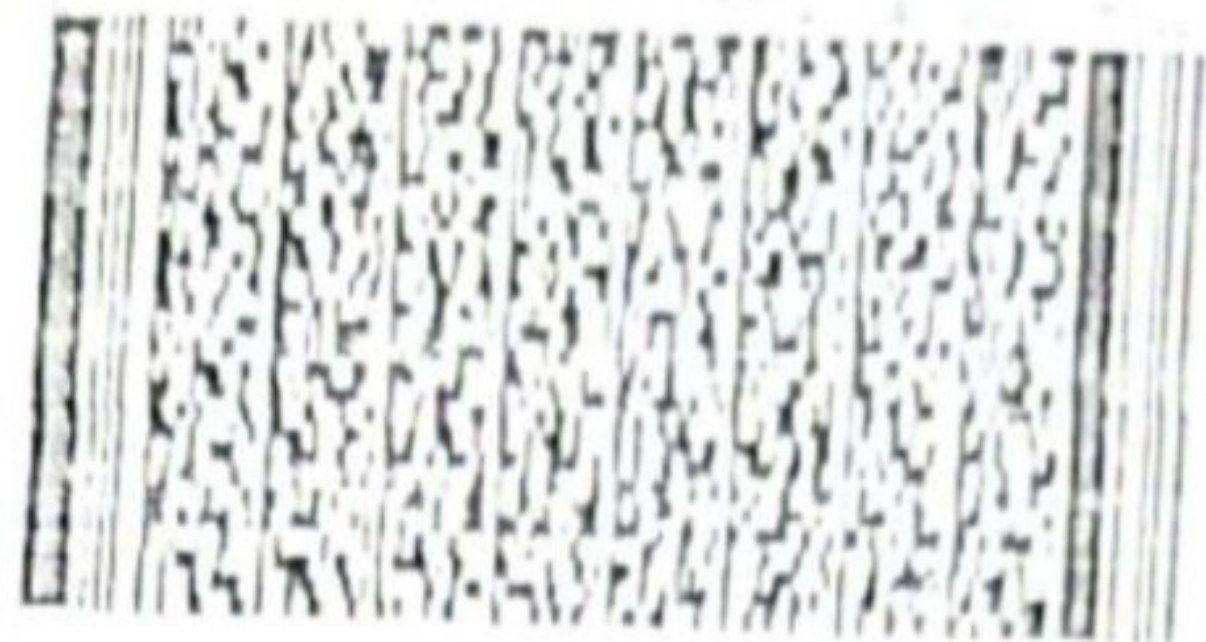
重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司



二〇二二年八月三十日







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。

登记机构 (章)

2020年06月19日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50006030526





000006

渝 ( 2020 ) 巴南区 不动产权第 000566886 号

权利人

共有情况

单独所有

坐落

巴南区箭河路9号4幢3单元1-3

不动产单元号

500113 004007 GB00082 F00010091

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 1307 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 91.86 m<sup>2</sup>

期限

国有建设用地使用权 2048年03月17日 止

身份证:

房屋结构: 钢筋混凝土结构

专有建筑面积 (套内面积): 81.04平方米

所在楼层 (名义层): 1层

业务编号: 202006191100473

权利其他状况



扫描全能王 创建



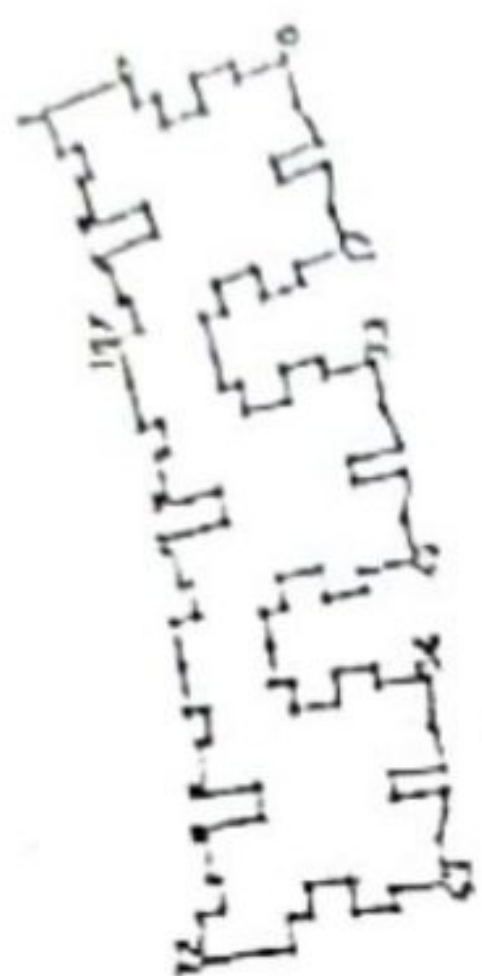
附 记

两年内不得上市交易





比例尺 1:1000 实际距离



比例尺 1:1000 实际距离

