

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆百臣房估（2022）字第（司法）145号

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

估价项目名称：位于重庆市巫溪县宁河街道滨河南路1号
滨河广场B幢3单元20-4的涉执房地产市
场价值评估

房地产估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：杨庆（注册号：5020210016）

汪林均（注册号：5020200059）

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十六日

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

我公司接受委托，依照国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的操作程序，根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，选用比较法，对蒲、李所有的位于巫溪县宁河街道滨河南路1号滨河广场B幢3单元20-4，建筑面积为122.3平方米的住宅市场价值进行了评估（估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益），确定估价对象在2022年8月17日的估价结果为：

房地产单价：5040元/建筑平方米

房地产总价：61.64万元

大写：人民币陆拾壹万陆仟肆佰元整

特别提示：欲了解估价项目的详细情况，请认真阅读评估报告全文。

此致

估价机构法定代表人：

刘建

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月二十六日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	1
房地产估价结果报告.....	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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
1、估价对象位置图	
2、估价对象照片	
3、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》复印件	
4、估价对象相关权属证明资料复印件	
5、估价机构《营业执照》复印件	
6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
7、房地产估价师《注册证书》复印件	

估价师声明

1、注册房地产估价师在评估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、评估报告中的分析、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，但受到评估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评估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、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写评估报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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，假定估价对象能够安全使用。

(三) 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。

(四) 假设估价对象不存在拖欠税费、水电气费、通讯费、物业管理费等债务。

(五) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(六) 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存未确定的事项，故本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立抵押权，已被查封，而根据《房地产估价规范》对房地产司法拍卖估价的规定，评估价值的影响因素不包括房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述抵押权和查封对评估价值的影响。

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，故本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象房地产档案查询信息未记载估价对象房屋的建成时间，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成时间约为2013年，本次估价房屋建成时间以实际调查为准。

估价对象房地产档案查询信息复印件未记载土地用途，房屋用途为成套住宅，本次估价按房屋用途设定土地用途为住宅用地。

六、评估报告使用限制

(一) 本评估报告供估价委托人执行“(2022)渝0238执恢250号一案”使用，估价结果作为估价委托人确定财产处置参考价的参考依据。

(二) 评估报告使用人为估价委托人和估价利害关系人。

(三) 本评估报告使用期限为一年，自2022年8月26日起至2023年8月25日止。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。

(四) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

(五) 估价对象财产范围中的房屋包含装饰装修、设施设备。

(六) 评估结果对应的交易税费负担方式为交易税费由转让人和买受人各自负担。

(七) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(八) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市巫溪县人民法院
地址：重庆市巫溪县柏杨街道丰益路168号
联系人：张峰
联系电话：51512505

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司
统一社会信用代码：91500105762679320L
法定代表人：刘建
机构地址：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号
备案等级：一级
备案证书号：渝房评备字（2021）1-009号
联系电话：023-86798617 86798612
传 真：023-67869118

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）估价对象范围

根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》〔（2022）渝 0238 执恢 250号〕和房地产档案查询信息复印件，确定估价对象为蒲 、李 所有的

位于巫溪县宁河街道滨河南路1号滨河广场B幢3单元20-4，建筑面积为122.3平方米的住宅。估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、土地状况描述

坐落：巫溪县宁河街道滨河南路1号滨河广场B幢3单元20-4；

土地用途：住宅用地；

共有土地面积：28025.95平方米

土地使用权类型：出让；

形状：较规则多边形；

地势：有一定坡度；

四至：宗地东至河道，西至先滨路，南至其它楼栋，北至巫溪大酒店；

水文状况：水文条件能满足建筑设计要求，对土地利用无明显不利影响，受洪涝灾害概率小；

土地开发程度：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，场地平整。

2、建筑物状况描述

（1）所在建筑整体状况：

建筑物名称：君瑞·滨河广场

建筑形态：高层商业裙楼；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

总层数：共29层；

建成年代及成新度：于2013年建成，建筑成新度约八五成新；

外观：详见估价对象照片。

（2）估价对象状况：

坐落：巫溪县宁河街道滨河南路1号滨河广场B幢3单元20-4；

房屋用途：成套住宅；

建筑面积：122.3平方米；

套内面积：102.87平方米；

所在楼层：20层；

建筑层高：约3米；

户型：三室两厅一厨两卫一阳台；

装饰装修：外墙为墙砖，入户门为防盗门，塑钢窗；客厅地面铺地砖，墙面刷白，天棚石膏板吊顶，卧室地面铺木地板，墙面墙布，天棚刷白，厨卫地面地砖，墙面墙砖，天棚塑料扣板；

朝向：西南；

采光、通风状况：室内采光、通风状况良好；

设施设备：上水、下水、电、气通、2部电梯；

维护保养状况：维护保养良好，无明显破损状况；

利用现状：空置。

（三）估价对象权益状况

1、土地权益状况描述

土地所有权：国有土地；

土地使用权：出让建设用地使用权，权利人为蒲昌富、李开梅，共同共有；

土地使用管制：估价对象为建设用地，土地用途为住宅用地，无特殊限制；

土地利用现状：土地上建有房屋；

出租或占用情况：无；

他项权利设立情况：至价值时点，已设立抵押权；

其他特殊情况：至价值时点，已被人民法院查封。

2、建筑物权益状况描述

房屋所有权：估价对象房屋所有权人为蒲 、李 ，共同共有；

出租或占用情况：无；

他项权利设立情况：至价值时点，已设立抵押权；

其他特殊情况：至价值时点，已被人民法院查封；

物业管理：专业物业管理，管理费标准为每月约1元/m²。

（四）估价对象区位状况

1、位置

估价对象所在区域属于重庆市巫溪县，距离巫溪客运中心站约7公里，区域内有弘禹娇园等楼盘，区位条件良好。

2、交通

估价对象所在楼盘近邻巫溪大酒店，距巫溪大酒店公交车站约150米，有巫溪1路、巫溪3路、巫溪5路等公交停靠，交通条件良好。

3、外部配套设施

估价对象所在区域基础设施完善，达到六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。区域内商业多以餐饮和生活配套为主，附近有巫溪大酒店、巫溪县中学校、宁河小学、中国石油加油站（巫溪北岸站）、环城小学、巫溪县城厢镇人民政府等配套，公共配套设施较齐全。

4、周围环境

所在区域内绿化率良好、卫生环境一般、人文环境较好，环境状况较好，无特殊景观。

五、价值时点

实地查勘工作于2022年8月17日完成，故价值时点为2022年8月17日。

六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

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，本次估价遵循以下估价原则：

（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

评估价值是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

评估价值是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在合理范围内。

（五）最高最佳使用原则

评估价值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）政策法规：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国民法典》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《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]

6、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]

7、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]

(二)技术规范:

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

(三)估价委托人提供的资料:

1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2022)渝0238执恢250号]

2、估价对象相关权属证明资料复印件

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料:

1、注册房地产估价师调查估价对象周边同类房地产市场所取得的资料;

2、房地产估价机构、注册房地产估价师收集的相关估价资料、参数资料和国家及重庆市有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后,决定采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

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适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的,遵循估价

原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，选用比较法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在2022年8月17日的估价结果为：

房地产单价：5040元/建筑平方米
房地产总价：61.64万元
大写：人民币陆拾壹万陆仟肆佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨庆	5020210016	杨庆	2022年8月26日
汪林均	5020200059	汪林均	2022年8月26日

十二、实地查勘期

2022年8月17日

十三、估价作业期

2022年8月1日至2022年8月26日

估价对象位置示意图
(巫溪县宁河街道滨河南路1号滨河广场B幢3单元20-4)



估价对象照片
(巫溪县宁河街道滨河南路1号滨河广场B幢3单元20-4)



估价对象周边环境



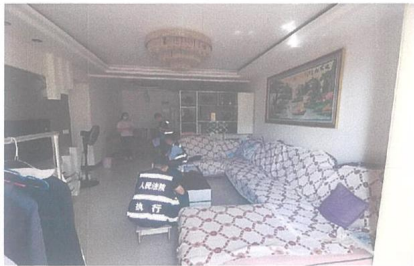
估价对象大楼外观



估价对象楼栋出入口



估价对象门牌号



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况

户室详细情况

查看产图

点击查看

项目名称	君晴苑河广场	房屋号	WX10009044600020100300210004
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三房
建筑面积(㎡)	122.30	套内面积(㎡)	102.87
分摊面积(㎡)	19.43	分摊系数	0.1889
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,非同层名,房屋产权,房屋户权,房屋抵押,抵押去零,房屋直租
房屋性质	普通商品房	序号	016
旧房楼号		单元号	3
层数	20	楼层	20
备注		房屋备注	
不动产单元号	500238100024GB00138F00020643		

房屋权利人: 重庆县宇河街道

在办业务:
无

抵押信息:
无

网签信息:
无

登记情况:

序号	业务编号	业务名称	档案号	业务类型	证书号	权利人	房屋坐落	登记日期	详细情况
1	202202160370016	其他		其他(房地)	【未文号】(2021)渝房地0235执405号	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	2022-02-16 11:07:08	【未文号】(2021)渝房地0235执405号
2	202109240370055	其他		其他(房地)	【未文号】(2021)渝房地0238执141号	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	2021-09-24 16:25:57	【未文号】(2021)渝房地0238执141号
3	202106170370016	土地		抵押(房地)	319房地证2015字第00488号	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	2021-06-17 16:18:36	319房地证2015字第00488号
4	201412220370149	房屋	3198200002136	房屋抵押	319房地证2015字第00488号	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	2015-01-23 16:01:00	319房地证2015字第00488号
5	201408010370004	房屋		房屋抵押	319房地证2014字第01570号	重庆县宇河街道滨河南路1号	重庆县宇河街道滨河南路1号	2014-08-04 11:53:00	319房地证2014字第01570号
6	3198300002136	房屋	8300002136	房屋抵押		重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	2013-07-30 9:28:13	
7	3198200002136	房屋	8200002136	房屋抵押		重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	重庆县宇河街道滨河南路1号B栋3单元20-4	2013-07-30 9:27:52	

户室详细情况

户室详细情况

页码, 2/2

8 3198100000189

8100000189

姓名
性别
出生
日期
职业

住址
电话
邮编
职业

地址: 深圳市福田区下梅林街道下梅林1号B1*2单元-25-3

电话: 13923801111

深圳市福田区下梅林街道下梅林1号B1*2单元-25-3

宗地详细信息

查看详情

宗地坐落 永川区宁河街道滨河南路1号
 地籍号 WX1000090446000 复列
 不动产单元号 500238100024GB00138
 土地使用权类型 多用途
 东至 西至
 南至 北至
 共有权面积 28025.95
 使用结束日期
 宗地用途 宗地用途
 旧地籍号 宗地用途
 土地性质 宗地用途
 宗地面积(㎡) 28025.95
 东至 西至
 南至 北至
 宗地权属 宗地用途
 使用开始日期

幢号: C区 A区 B区
 在办业务: 无
 登记情况: 无

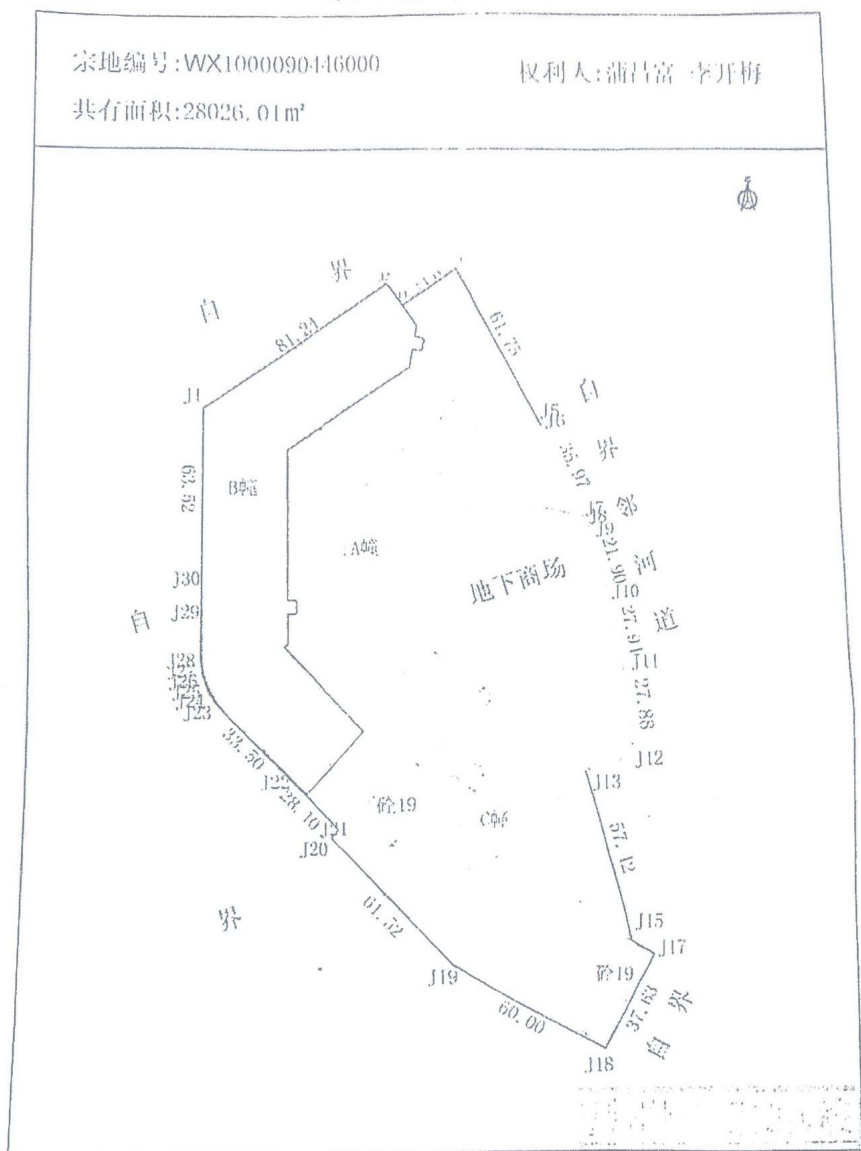
序号	业务编号	档案号	登记类型	业务细类	证书号	权利人	登记日期	状态	详细信息	档案
1	201701091000606		首次登记	出让土地使用权初始登记		重庆市君瑞房地产开发有限公司	2009-09-30 0:00:00	现房	查看	查看

宗地图

宗地编号: WX1000090-146000

权利人: 蒲昌富 李开梅

共有面积: 28026.01m²



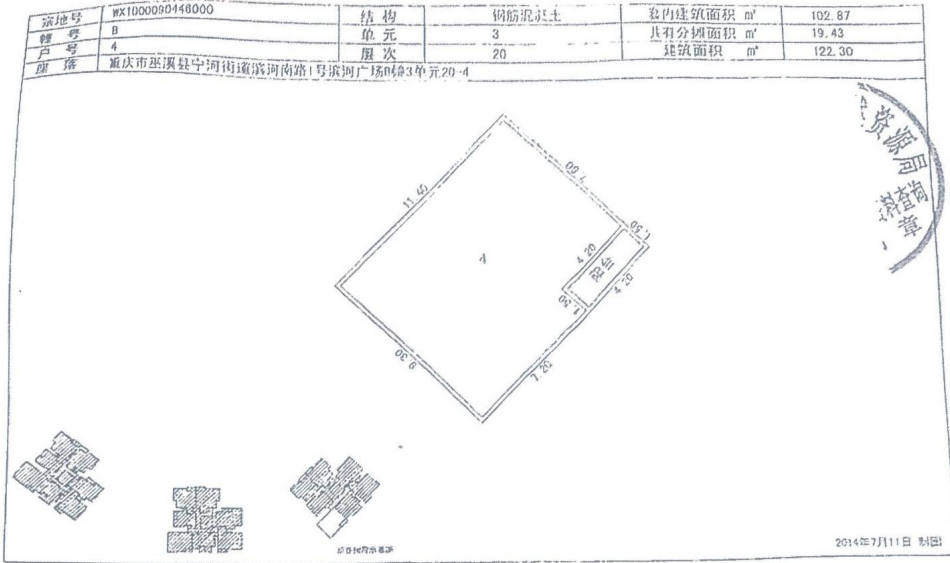
绘图日期: 2014年11月26日

1:2000

比例尺: 1:2000

宗地位置: 40°51'14" E, 114°58'00" S, 房屋层数: 11层, 房屋用途: 商业
坐落: 土地用途: 商业

房地产平面图



测绘单位：重庆市国土资源和房屋勘测规划院 巫溪县房产测绘所 1: []



营业执照

统一社会信用代码
91500105762679320L



扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管、承
诺信息。

(副本)

名称 重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘建

经营范围 许可项目：司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经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）一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务。（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 2004年07月01日

营业期限 2004年07月01日至永久

住所 重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号



登记机关

2021

年 02 月 02 日
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

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：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘建

住所：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

统一社会信用代码：91500105762679320L

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-009号

有效期限：2021年7月21日至2024年7月20日



发证日期：2021年7月

补正说明

重庆市巫溪县人民法院：

我公司出具的《涉执房地产处置司法评估报告》[报告编号：重庆百臣房估（2022）字第（司法）145号]，经注册房地产估价师核实，评估报告内容描述“估价对象利用现状为空置”，有误，应更正为“估价对象利用现状为权利人自住”。

特此说明。

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

2022年9月16日

