



估价假设和限制条件

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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交易的金额。

根据估价委托人提供的（2020）渝 0115 执 419 号《重庆市长寿区人民法院委托书》和 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件等相关资料，并按以下假设进行市场价值的估价。

一、估价假设：

（一）本次估价的一般假设：

1、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

2、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整。

4、假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用人对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

5、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表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助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使用。

6、房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证



证》复印件记载建筑面积大体相当，另外，房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、结构等均以 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载为准。

7、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

(二) 本次估价的未定事项假设：

估价委托人提供的 (2020) 渝 0115 执 419 号《重庆市长寿区人民法院委托书》、206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件均未载明估价对象建成年代，根据估价人员实地调查，估价对象的房屋建成年份为 1997 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 本次估价的背离事实假设：

根据 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载：2014 年 9 月 17 日估价对象已抵押给中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行。

因本次为对估价对象市场价值进行司法评估，故不考虑抵押等债权债务关系对估价结果的影响。

(四) 本次估价的不相一致假设：

无。

(五) 本次估价的依据不足假设：

无

二、本估价报告使用限制条件

1、本估价报告及结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效。

2、根据国家有关规定，本估价报告自报告出具之日起，有效期为一年；



超过一年需重新进行估价。

3、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产估价机构同意不得修改或提供给除人民法院、诉讼双方当事人及其代理人以及人民法院指定单位以外的其他任何法人和个人，亦不得见诸于公开媒体。

4、在本次估价报告使用期限内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及结果无效。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

三、需特别说明的事项：

（一）评估范围：

根据（2020）渝 0115 执 419 号《重庆市长寿区人民法院委托书》载明，本次估价范围为重庆市长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3 住宅房地产。

（二）有关实地查勘的说明：

受重庆市长寿区人民法院委托，本公司房地产估价师于 2020 年 6 月 9 日同承办法官和申请执行人代理人对估价对象进行实地查勘。实地查勘地址为长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3，与（2020）渝 0115 执 419 号《重庆市长寿区人民法院委托书》及 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载地址长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3 一致。我们对房屋内部、外部状况和区位状况进行了实地查勘。

承办法官和申请执行人代理人已在现场查勘表上签字确认。

（三）有关估价对象房屋权属状况的说明：

根据估价委托人提供的 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载：估价对象权利人为潘智阳，估价对象已抵押给中国



建设银行股份有限公司重庆长寿支行。

(四) 有关土地使用权的说明:

1、根据估价委托人提供的 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载, 估价对象土地用途为城镇住宅用地, 土地共有使用权面积 609.40 平方米, 土地使用权类型为划拨。

2、本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值, 其对应的土地使用权为分割或分摊部分, 无明确的界址及实体状况, 故未单独对估价对象对应的划拨土地使用权价值进行估价。

(五) 有关估价结果的说明:

1、本次估价结果的面积内涵是指建筑面积。

2、本估价报告的估价结果为房地产现状利用下的市场价值。

3、本估价报告结果包含估价对象对应的划拨土地使用权价值。

4、本估价结果为估价对象于 2020 年 6 月 9 日的房地产市场价格, 含该物业所配设的设施设备物业管理、环境, 交通条件等因素对估价对象市场价值的贡献。

5、本估价结论为估价对象完全产权状况下的市场价格, 不考虑估价对象或存在的他项权利及可能需缴纳的相关费用。

(六) 其他特殊说明事项:

1、本次估价过程中利用了估价委托人提供的估价对象相关资料, 上述资料的真实性、合法性、准确性及完整性由估价委托人负责; 如与实际不符, 估价结果作相应调整。

2、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概, 此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

3、本估价报告提供的照片是描述估价对象梗概, 此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象, 不作为确定估价对象的依据。



4、本估价报告中所附估价对象位置示意图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属的界定以有关管理部门认定的为准。

6、估价对象的具体信息以（2020）渝0115执419号《重庆市长寿区人民法院委托书》和206房地证2014字第12690号《重庆市房地产权证》复印件记载为准。

7、本估价报告书一式叁份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

特别提示：

1、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。



房地产估价结果报告

(重庆) 华康 (2020) (估) 字第 417 号

一、估价委托人

- 1、单位名称：重庆市长寿区人民法院
- 2、联系人：黄晓勇
- 3、联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
- 2、住所：重庆市渝中区中山三路 168 号
- 3、统一社会信用代码：915001036761192206
- 4、法定代表人：殷翔龙
- 5、联系电话：(023) 63867263
- 6、估价机构备案等级：
《房地产估价机构备案证书》
资质等级：一级
证书编号：渝房评备字 (2018) 1-003 号
审批发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

三、估价目的

为重庆市长寿区人民法院执行相关案件，提供估价对象在价值时点



2020年6月9日的房地产市场价格参考。

四、估价对象

(一) 估价对象范围：

根据(2020)渝0115执419号《重庆市长寿区人民法院委托书》、206房地证2014字第12690号《重庆市房地产权证》复印件等相关资料记载：本次估价对象为潘智阳位于重庆市长寿区长寿路2号3幢2-2-3住宅房地产，房屋用途为成套住宅，建筑面积97.69平方米，土地共有使用权面积609.40平方米。估价对象范围为其房屋所有权及划拨国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

其评估明细具体如下：

序号	权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分			
				房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积(m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地共有使用权面积(m ²)
1	206房地证2014字第12690	潘智阳	长寿区长寿路2号3幢2-2-3	成套住宅	混合结构	2	97.69	城镇住宅	划拨	—	609.40
合计				—	—	—	97.69	—	—	—	609.40

(二) 估价对象基本状况：

1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象所在建筑物位于重庆市长寿区长寿路2号，所在物业类型为住宅小区，无物业名称，竣工于1997，混合结构，外墙面为墙面漆，共9层，建筑物维护保养状况较好。

2、估价对象现状：

- (1) 名称：“无”。
- (2) 坐落：长寿区长寿路2号3幢2-2-3。
- (3) 建筑面积：建筑面积97.69平方米。



- (4) 建成年份：建成于 1997 年。
- (5) 用途：根据 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅，现房屋作为单身公寓出租使用。
- (6) 总层数及所处楼层：估价对象所在建筑共 9 层，估价对象位于第 2 层。
- (7) 房屋结构：混合结构。
- (8) 层高：标准层高。
- (9) 平面布置：房屋原始结构为三室两厅一卫一厨，现已改装为六个卧室，一个厨房，一个卫生间和一个淋浴间。
- (10) 外观：估价对象所在小区建筑物外墙面为墙面漆，外观一般，详见《估价对象现状照片》。
- (11) 室内装饰装修：入户防盗门，塑钢窗；已改装为六个卧室，一个厨房，一个卫生间和一个淋浴间，所有卧室均为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆；厨房、卫生间及淋浴间地面为地砖，墙面满贴墙砖，顶棚为集成吊顶。
- (12) 设施设备：安装有通风、消防、水、电系统。
- (13) 通风和采光：朝其它建筑，通风采光一般。
- (14) 工程质量：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：无专业物业管理。
- (16) 维修养护情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常，地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形。外墙装饰为墙面漆，部分脱落；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活；上下水管道畅通，卫生配件齐全。



3、估价对象土地基本状况：

(1) 土地面积：根据 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象土地共有使用权面积 609.40 平方米。

(2) 用途：根据 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象土地用途为城镇住宅，实际用途为住宅。

(3) 土地使用权类型：根据 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象土地使用权类型为划拨。

(4) 土地四至：估价对象宗地南临创业街一巷，北临长寿路，其余面临其他建筑。

(5) 土地形状：估价对象所在宗地的土地形状较规则。

(6) 地形地势：地形较平坦，自然排水较畅通，无淹没可能性。

(7) 土壤：区域以住宅小区为主，土壤受污染的可能性较小。

(8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(9) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及平整场地）。

（三）估价对象区位状况：

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象坐落于长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区位于长寿路以南、创业街一巷以北。

(3) 距离：估价对象所在小区距协信广场约 1 公里，距长寿收费站约 2 公里，距西门公交站约 700 米。

(4) 楼层：根据 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象位于第 2 层。



(5) 临街状况：估价对象所在宗地临长寿路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有长寿路、三峡路、桃花大道等，区域内路面均已硬化，路况好，区域车流量较好，交通较好。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在小区临近西门公交站，有101、103、104等多路公交车经过。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在建筑停车方便度一般。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况一般，区域内绿化率一般，无污染，卫生状况一般。

(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其配套的商业为主，附近有西城花园、瑞凤苑、凤西锦苑等物业。区域内人流量一般，商业繁华程度一般；区域内主要为常住人口，治安状况一般。

(3) 景观：长寿古镇、黄桷湾游园。

4、外部配套设施状况

(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、下水、电、天然气保证度均高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有重庆农村商业银行、重庆长寿协和医院、长寿区人民医院、协信广场、长寿区实验一小、实验二小等，外部公共服务设施齐备。

(四) 估价对象权属：

根据估价委托人提供的206房地证2014字第12690号《重庆市房地产



权证》复印件记载：估价对象权利人为潘智阳。

（五）估价对象他项权利状况：

根据 206 房地证 2014 字第 12690 号《重庆市房地产权证》复印件记载：估价对象已抵押给中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行。

（六）估价原由：

根据（2020）渝 0115 执 419 号《重庆市长寿区人民法院委托书》和《重庆市长寿区人民法院司法评估移交登记表》可知：申请执行人中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行与被执行人潘智阳金融借款合同纠纷一案，长寿区人民法院已作出民事判决书且已发生法律效力，被执行人有财产拒不履行生效法律文书确定的义务，因房屋有装修，需要现场勘查，且申请执行人不同意议价、询价，要求直接选择评估机构，现将重庆市长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3 房屋及其装修予以评估，用于偿还债务。

五、价值时点

2020 年 6 月 9 日本公司房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，《重庆市长寿区人民法院司法评估移交登记表》复印件记载：评估基准日为实际勘察日，故本次价值时点设定为 2020 年 6 月 9 日

六、价值类型

根据估价目的，本次估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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交易的金额。



序号	权属证号	坐落	结构	房屋用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	206房地证2014字第12690	长寿区长寿路2号3幢2-2-3	混合结构	成套住宅	2	97.69	1,690	16.51
合计						97.69		16.51

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈英	5020020121	陈英	2020年6月22日
胡敏	5020040150	胡敏	2020年6月22日

十二、实地查勘期

2020年6月9日

十三、估价作业期

2020年6月9日至2020年6月22日

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年六月二十二日



206 房地证 2014 字第 42690 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



权利人	潘智阳		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	长寿区长寿路2号3幢2-2-3		
房地籍号	CS00101700440000010100200020005		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	12.02m ²	楼层	名义层 第2层 物理层
共有使用权面积	609.4m ²	房屋建筑面积	97.69m ²
土地使用权终止日期		套内建筑面积	86.88m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201409090190027

填证单位

登记日期



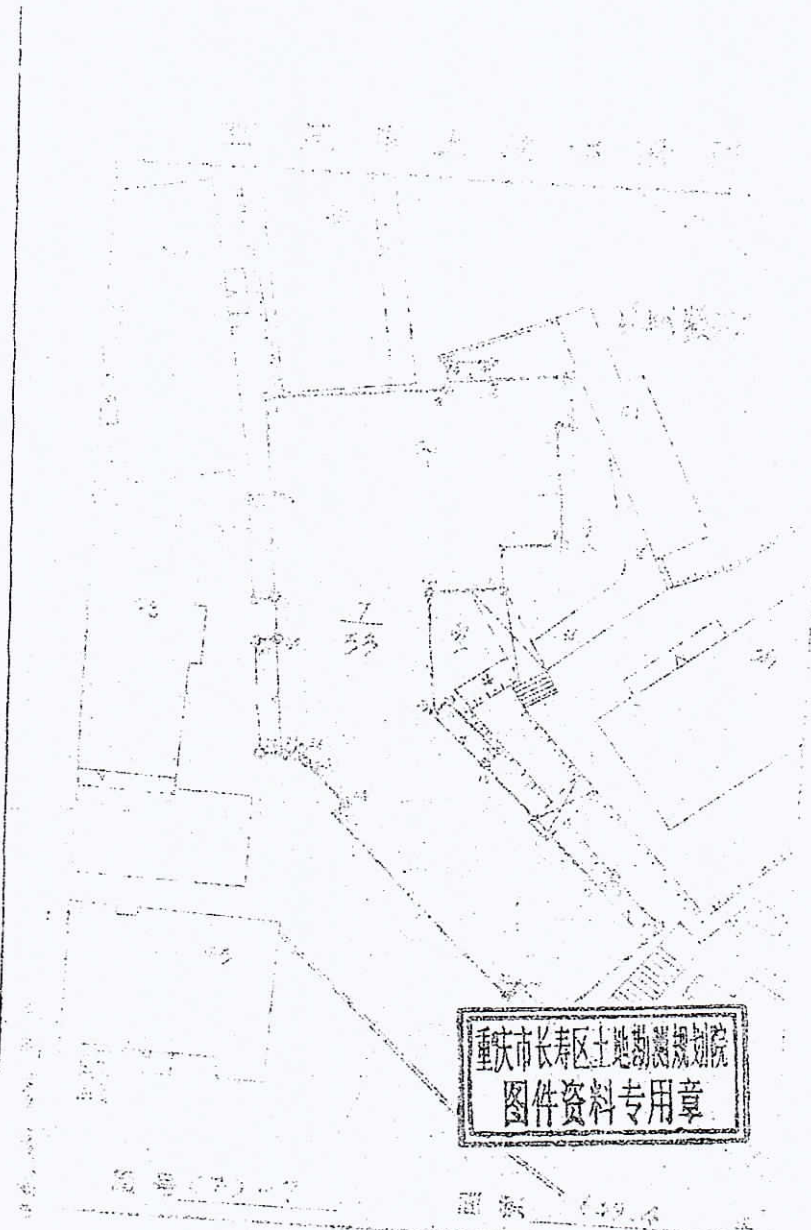
填证单位:

登记日期:

年 月 日

记 事

抵押权人	中国建设银行股份有限公司		
贷款金额	19万元		2014.9.17 - 2034.9.17
受理编号	201409230190022		
备注			



重慶市長壽區土地勘測院
圖件資料專用章

圖號 (7) - 2

面積 449.6

比例尺 1:500

重慶市土地局

委估资产现状照片

