

房地产估价报告

重天房估报字(2019)第052号

估价项目名称: 湖北省松滋市新江口镇五一路中段 住宅房地产司法评估

估价委托人: 重庆市南岸区人民法院

房地产估价机构: 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 郑 兵 5020020128

王晓曲 5020040026

估价报告出具日期: 二〇一九年七月十日

致估价委托人函

重庆市南岸区人民法院：

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院的委托，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，对湖北省松滋市新江口镇五一路中段邓晓春住宅房地产进行了价值评估。

估价目的：为重庆市南岸区人民法院受理[]借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：详见下表。

估价对象基本情况表

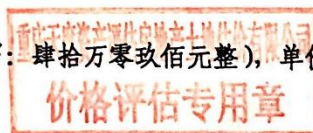
财产范围及名称	产权证号	权利人	坐落	楼层	建筑面积 (m ²)	用途
房地产	松国用(2009)第2218号《国有土地使用证》、 松滋市房权证新江口镇字第20090870号《房屋所有权证》	<input type="checkbox"/>	新江口镇五一路中段	1	149.60	住宅

价值时点：2019年6月13日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：总价为¥40.09万元（人民币大写：**肆拾万零玖佰元整**），单价为2680元/建筑面积平方米，详见下表。



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	
	比较法	
测算结果	总价(万元)	40.09
	单价(元/m ²)	2680
评估价值	总价(万元)	40.09
	单价(元/m ²)	2680

特别提示:

- 一、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 二、本估价报告的使用期限为一年,自估价报告出具之日起计,在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整。
- 三、本估价报告和估价结果仅限于本次估价目的使用,不得用于其他用途。委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违法该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 四、本估价报告中的“估价假设和限制条件”对可能影响本估价报告结论的重要事项作出了披露,本估价报告的估价委托人及其他报告使用人应充分关注。
- 五、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交的保证。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
法定代表人 王晓曲
司法鉴定专用章
二〇一九年七月十日

目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14

估价师声明

我们郑重声明：

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。

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

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、用途等资料进行了检查,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,假定其合法、真实、准确和完整。

(二)注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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,假定其安全符合相关法律、法规及标准的强制性规定。

(三)人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估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。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一)估价对象已设定抵押,根据估价目的,本估价报告未考虑抵押和其他优先受偿款对评估价值的影响。

(二)估价对象为司法涉案对象,根据估价目的,本估价报告未考虑查封等形式限制权利情况对评估价值的影响。

(三)本估价报告没有考虑与房地产权属转移有关的税费,同时也未考虑在房地产交易过程中发生的中介费和法律费及其他费用。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一)估价对象为出让建设用地使用权;估价委托人未提供其他用益物权设立情况的资

料，根据估价目的，本估价报告未考虑其他用益物权对评估价值的影响。

(二) 估价委托人未提供估价对象拖欠税费情况的资料，根据估价目的，本估价报告未考虑拖欠税费情况对评估价值的影响。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果仅限于本次估价目的使用，不得用于其他用途，若有其他用途，需根据指定目的另行估价。

(二) 本估价报告仅在特定的报告使用人实施估价目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本估价报告；本估价报告特定的使用人包括估价委托人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用估价报告的其他使用者。

(三) 本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。

(四) 本估价报告的解释权属于本房地产估价机构，未经本机构书面同意及签章，任何个人或机构不享有该估价报告的解释权；未经本机构书面同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及当事人另有约定的除外。

(五) 本估价报告必须完整使用方为有效，本报告书复印件一律无效。

(六) 如发现本估价报告的文字数字图片因校印或其他原因出现误差，请通过本机构进行改正，否则相关误差部分无效。

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

地址：重庆市南岸区天文街道广福大道18号（南岸区行政中心C区）

联系人：夏文

联系电话：（023）71155085

二、房地产估价机构

单位名称：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

注册地址：重庆市渝中区嘉陵江滨江路116号圣地大厦11-8号

法定代表人：王晓曲

统一社会信用代码：91500103739833086F

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2017）第2-009号

联系人：刘东

联系电话：（023）63892846 （023）63892856

三、估价目的

为重庆市南岸区人民法院受理[]借款合同纠纷一案
提供参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象基本状况

详见下表。

估价对象基本状况表

项目	状况	
财产范围及名称	房地产(含室内装修)。	
坐落	新江口镇五一路中段。	
规模	建筑面积 149.60 m ² 。	
权属状况	用途	土地用途为城镇住宅用地, 房屋用途为住宅。
	规划条件	土地使用权面积 147.26 m ² , 建筑结 构为砖混, 共 1 层, 用途为住宅, 各部位高度不一, 其中室外地坪至客厅檐口高约 3.6m, 建筑面积 149.60 m ² 。
	所有权	权利人为邓晓春。
	土地使用权	国有、出让, 土地使用权终止日期为 2038 年 12 月 29 日。
	共有情况	证载估价对象为邓晓春单独所有。
	用益物权设立情况	估价对象为出让建设用地使用权; 估价委托人未提供其他用益物权设立情况的资料, 根据估价目的, 本估价报告未考虑其他用益物权对评估价值的影响。
	担保物权设立情况	估价对象已设定抵押, 根据估价目的, 本估价报告未考虑抵押和其他优先受偿款对评估价值的影响。
	租赁或占用情况	空置。
	拖欠税费情况	估价委托人未提供估价对象拖欠税费情况的相关资料, 根据估价目的, 本估价报告未考虑拖欠税费情况对评估价值的影响。
	查封等形式限制权利情况	估价对象为司法涉案对象, 根据估价目的, 本估价报告未考虑查封等形式限制权利情况对评估价值的影响。
权属清晰情况	办理有松国用(2009)第 2218 号《国有土地使用证》和松滋市房权证新江口镇字第 20090870 号《房屋所有权证》, 权属清晰。	

(二) 土地基本状况

详见下表。

土地基本状况表

项目	状况
形状	矩形。
四至	估价委托人提供的相关资料未载明估价对象宗地四至状况的相关资料, 实际状况以政府相关行政主管部门核实为准。
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯), 宗地内平整场地。
土地使用期限	土地使用权终止日期为 2038 年 12 月 29 日。

(三) 建筑物基本状况

详见下表。

建筑物基本状况表

项目	状况
建筑结构	砖混结构。
设施设备	水、电、讯等。
装饰装修	外墙为外墙漆或水泥搓砂，门为复合防盗门、木门、金属玻璃门，窗为木玻璃窗、铝合金玻璃窗，客厅为水磨石地面、内墙砖护墙、内墙漆墙面、混凝土板刷内墙漆顶棚，餐厅为地砖地面、内墙漆墙面、铝塑板吊顶顶棚，卧室1、卧室2为木地板地面、瓷砖踢脚线、内墙漆墙面、内墙漆顶棚，卧室3、卧室4为地砖地面、木饰面板护墙、内墙漆墙面、玻璃板吊顶顶棚，杂物间为水磨石地面、瓷砖踢脚线、内墙漆墙面、内墙漆顶棚，卫生间、浴室为地砖地面、内墙砖墙面、铝塑板吊顶顶棚，厨房为地砖地面、内墙砖护墙、内墙漆墙面、铝塑板吊顶顶棚。
朝向	西。
空间布局	平层布局，户型为5室2厅1厨1卫1浴室，各部位高度不一，其中室外地坪至客厅檐口高约3.6m。
新旧程度	约竣工于90年代末期，约六成新。

五、价值时点

本次估价的价值时点为2019年6月13日（实地查勘日）。

本次估价的价值时点由估价委托人与估价机构协商确定，以便估价结果有效服务于估价目的。

六、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准。

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进行交易的金额。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、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

遵循合法原则，评估价值应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

遵循价值时点原则，评估价值应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

遵循替代原则，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）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

（二）估价标准

- 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）。

（三）估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《重庆市南岸区人民法院司法评估委托书》[（2018）渝0108执2213号]；
- 2、《国有土地使用证》复印件；
- 3、《房屋所有权证》复印件；

4、《房屋他项权证》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

1、估价对象实地查勘情况;

2、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的其他估价所需资料。

九、估价方法

(一) 估价方法名称

比较法。

(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) 估价测算简述

从交易实例中按照相关规定选择可比实例，建立比较基础，然后通过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整得到估价对象比较价值。

本次估价，采用比较法的估价结果为 2680 元/m²。

比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象价值，其估价结果具有很强的现实性。

注册房地产估价师综合分析认为，比较法是利用已被市场验证的同类房地产的成交价格来求取估价对象的价值，是一种最直接、最有说服力的估价方法，其估价结果容易被人们理解和接受，能反映估价对象实际市场价值，因此，本次估价直接以比较法的估价结果作为最终的评估结果，即：

评估单价为 2680 元/m²，评估总价=评估单价×建筑面积=2680×149.60≈40.09 万元。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法并结合估价人员经验，评估确定估价对象于价值时点所体现的市场价值，现将估价结果报告如下：

总价：¥40.09 万元（人民币大写：肆拾万零玖佰元整），单价：2680 元/建筑面积平方米，详见下表。

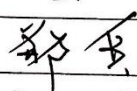
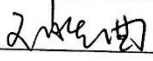
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		40.09
	单价（元/m ² ）		2680
评估价值	总价（万元）		40.09
	单价（元/m ² ）		2680

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	签字	签名日期
郑兵	5020020128		2019年7月10日
王晓曲	5020040026		2019年7月10日

十二、实地查勘期

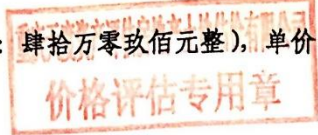
2019年6月13日。

十三、估价作业期

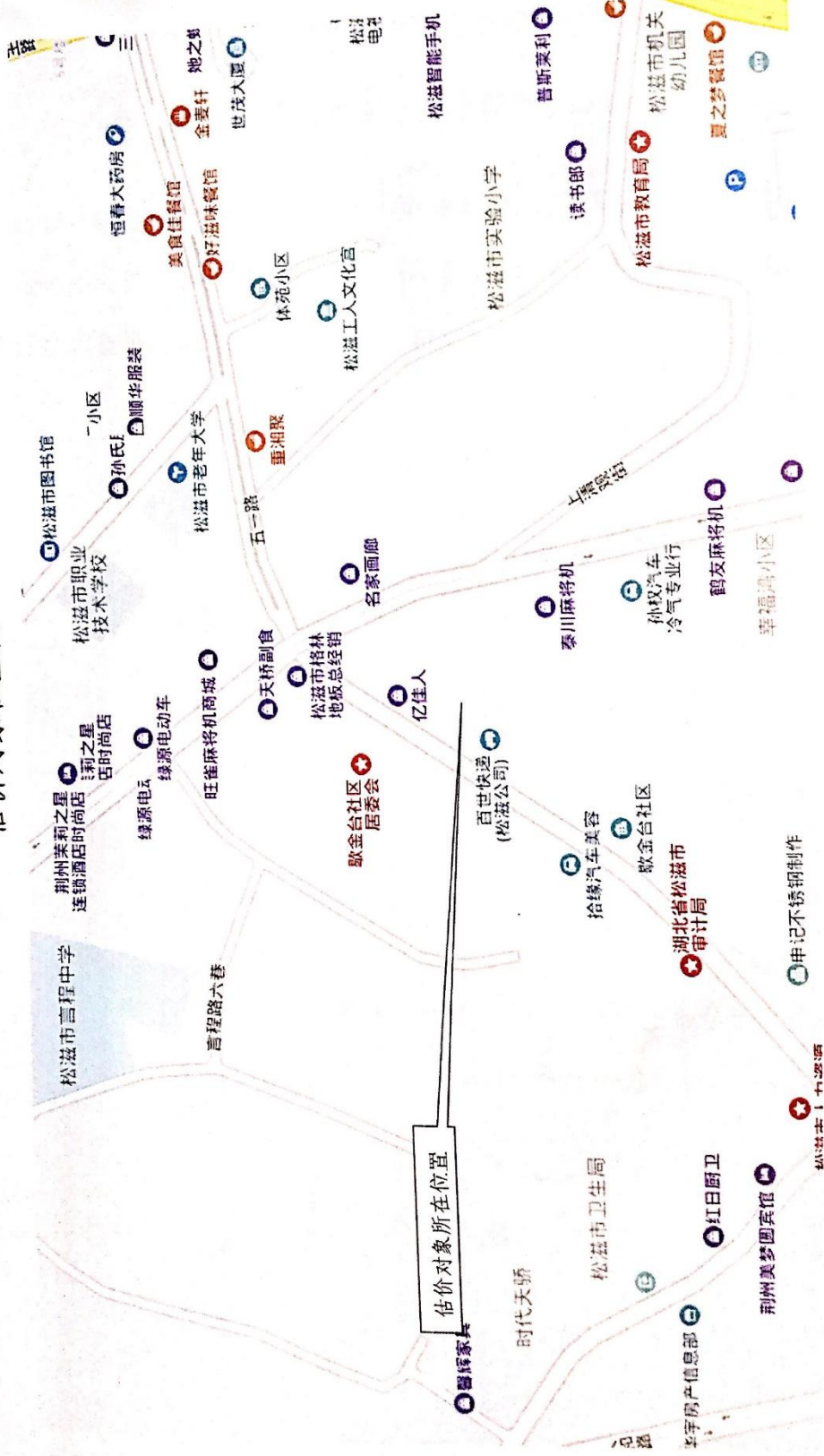
2019年4月23日至2019年7月10日。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇一九年七月十日



估价对象位置图



估价对象实地查勘情况

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 本公司注册房地产估价师郑兵及相关人员于2019年6月13日对本《房地产估价报告》中的估价对象进行了实地查勘。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇一九年七月十日

司法鉴定专用章



估价对象照片



外部环境



外部环境



外部环境



建筑外观



建筑外观



入户门



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

松用 (2009 第 2218 号

土地使用权人	[Redacted]		
座落	松滋市新江口镇环城路八巷		
地号	210030040061	图号	39.75-73.25
地类(用途)	城镇住宅用地		
使用权类型	出让	终止日期	2038年12月29日
使用权面积	147.26 M ²	其中	
		独用面积	147.26 M ²
		分摊面积	0 M ²

记 事

度非真 如持理：曾明出
备注：总图第

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





宗地图

单位：米、平方米

籍编号：4210870030040061

权利人：[Redacted]

容积率：1.00

籍图号：39.75-73.25

土地座落：环城路8巷



测绘人：[Redacted]
审核人：[Redacted]

宁波市 房权证 甬二七家 字第 10090870 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）：

房屋权利人

新江口镇五一路中段

房屋坐落

丘(地)号 28014400

产别

私有房产

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		砖混	1		149.60	住宅

松滋市房地产管理局
房屋所有权登记专用章

共有 0 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号	使用面积(平方米)	0.00
权属性质	使用年限	年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

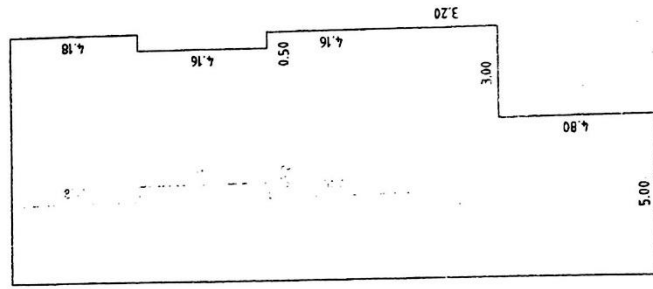
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
王宏仁建	抵押	抵押房产		2015.10.8	2015.10.8-2017.10.8	



附 记

房屋分层分户平面图

房屋名称：私房



图幅号		产权人		邓晓春	
丘号	28014400	结构	混合	套内建筑面积 (m ²)	
幢号	1	层数	1	共有分摊面积 (m ²)	
户号		层数	1	产权面积 (m ²)	159.56

量算面积 (m²)

可比实例外观照片



可比实例 1、2 外部街道环境



可比实例 1 外部环境



可比实例 1 楼宇外观



可比实例 2 外部环境



可比实例 2 外部环境



可比实例 2 楼宇外观



可比实例 3 外部环境



可比实例 3 外部环境



可比实例 3 楼宇外观