

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市第五中级人民法院

督办人：罗凌云

联系电话：023-63760069

### 二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋10-3/4

法定代表人：华雪

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-009号

经营范围：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营。）\*\*

联系人：熊雄

联系电话：（023）63411804

### 三、估价目的

为拟司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

权属于甘勇的坐落于重庆市巴南区李家沱马王坪新村9号（映江花园）7幢4-2号的住宅房地产（建筑面积为127.69平方米及其分摊的国有出让土地使用权面积为19.28平方米，具体情况请详见《估价范围一览表》），包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，以及由重庆市第五中级人民法院工作人员钱柏璐、自称被执行人甘勇的父亲甘俊富在注册房地产估价师的《固定资产-实物资产明细表》上签字确认的估价对象室内的家具家电，不包括相应的债权债务。



估价范围一览表

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	202房地证2014字第008657号	甘勇	重庆市巴南区李家沱马王坪新村9号(映江花园)7幢4-2号	成套住宅	127.69	19.28
合计		//	//	//	127.69	19.28

## (二) 房地产基本状况

1、名称：“映江花园”小区住宅房地产。

2、坐落：重庆市巴南区李家沱马王坪新村9号(映江花园)7幢4-2号。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修、室内家具家电及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为127.69平方米及其分摊的国有出让土地使用权面积为19.28平方米。

5、用途：证载土地用途为城镇住宅用地，证载房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。

6、权属：甘勇拥有估价对象的房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权。

## (三) 房地产区位状况

## 1、位置

(1) 方位：估价对象所在小区位于巴滨路以南，马王坪正街以北，与庆丰花园相邻。

(2) 距离(直线距离)：估价对象所在小区距巴滨城市公园约950米，距重庆市四公里交通换乘枢纽站约7公里，距重庆西站约10.5公里。

(3) 朝向：朝西北。

(4) 楼层：证载名义层、物理层第4层。

(5) 临街状况：估价对象所在小区三面临路，一面临巴滨路、一面临马王坪正街、一面临支路。

## 2、交通状况

(1) 道路状况：区域内除估价对象所在小区所临道路外另有红光大道、渝南分流道、工矿路等，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量较大，较拥堵。

(2) 出入可利用的交通工具：可利用的交通工具为公交车、轨道交通。所



在小区紧邻公交站（马王坪站），区域内有 310、319、341 等多路定线公交车在此停靠，距轨道交通（麒龙站）直线距离约 2.5 公里。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度和收费标准：估价对象所在小区有地下停车库，停车位较充足，收费按重庆市物价局统一标准。

### 3、周围环境和景观

（1）自然环境：周边有轻微噪声污染，绿化率较好，卫生环境较好。

（2）人文环境：估价对象所处区域以住宅小区及配套商业为主，周边有茂苑小区、锦绣江南、晨曦花园等住宅小区，主要为常住人口，治安状况好。

（3）景观：看小区绿化。

### 4、外部配套设施

（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、电、天然气保障度高。

（2）外部公共服务设施：区域内有中国建设银行、中国工商银行、重庆市第七人民医院、早田幼儿园、李家沱小学、重庆清华中学、新世纪超市等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

## （四）房地产实物状况

### 1、土地实物状况

（1）土地面积：共有土地使用权面积为 533.6 平方米，估价对象的分摊的国有出让土地使用权面积为 19.28 平方米。

（2）证载土地四至：详见《重庆市房地产权证》附图。

（3）证载土地形状：不规则，详见《重庆市房地产权证》附图。

（4）地形地势：地形为坡地地形，坡度为 3-10 度，自然排水畅通。

（5）土壤：未见受过污染。

（6）地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

（7）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、通路及场地平整）。

### 2、建筑物实物状况

（1）名称：“映江花园”小区住宅房地产。



- (2) 规模：建筑面积为 127.69 平方米，套内建筑面积为 116.59 平方米。
- (3) 建成年份：约建成于 2002 年。
- (4) 总层数和高度：共 7 层（地上 7 层，地下 0 层），高度约 21 米。
- (5) 建筑结构：混合结构。
- (6) 外观：现代建筑风格，外观一般，详见《估价对象现状照片》。
- (7) 装饰装修及家具家电：

外墙装修：外墙为墙砖。

室内装修：入户门为防盗门，室内为套装门、玻璃滑门，窗为塑钢玻璃窗；楼地面铺木地板，内墙刷漆，天棚部分吊顶、部分刷漆；厨房、卫生间：地面、墙面贴砖，天棚吊顶。另有定制衣柜、燃气灶、洗菜盆、橱柜、蹲便器、马桶、洗手台、电视墙。

室内家具家电：由重庆市第五中级人民法院工作人员钱柏璐、自称被执行人甘勇的父亲甘俊富在注册房地产估价师的《固定资产-实物资产明细表》记载的室内家具家电：书柜（2 个）、跑步机、沙发、折叠桌、桌子（4 张）、柜子（2 个）、床、衣柜、懒人沙发、床及两个床头柜、衣柜（可移动）。（室内家具家电具体详见附件《室内家具家电评估明细表》）。

(8) 设施设备：通水、通电、通气、通讯，安装消防。

(9) 通风和采光：较好。

(10) 层高和室内净高：层高为 3 米，净高为 2.8 米。

(11) 空间布局：户型结构为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫。

(12) 物业管理：有专业物业管理。

(13) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：维护保养较好；结构完好牢固，建筑物成新度一般。

#### (五) 房地产权益状况

##### 1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据估价对象的《重庆市房地产权证》（202 房地证 2014 字第 008657 号）复印件记载，甘勇拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让，终止日期为 2050 年 01 月 25 日，于价值时点，土地剩余使用年限约 30.21 年。



(3) 土地利用现状：地上已建成“映江花园”住宅小区。

(4) 土地使用管制：建设用地，土地用途为城镇住宅用地。

## 2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象的《重庆市房地产权证》(202房地证2014字第008657号)复印件记载，甘勇拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：房屋证载用途为成套住宅，实际用途为住宅。

## 3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(202房地证2014字第008657号)、《不动产登记证明》(渝(2017)巴南区不动产证明第001070723号)复印件记载，估价对象于价值时点已设立了抵押权；

实地查勘时，估价对象室内无人，估价委托人未提供估价对象存在租赁权的资料，且重庆市第五中级人民法院工作人员钱柏璐在注册房地产估价师《房地产现场勘察表》上写明“无租赁”。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，室内无人。

4、其他特殊情况：据《重庆市第五中级人民法院执行裁定书》[(2018)渝05执1348号]复印件记载，估价对象于价值时点有查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、讯、物业管理等费用不详。

## 五、价值时点

估价委托人提供的《评估委托书》[(2019)渝五中法执评委字第142号]未约定价值时点，注册房地产估价师于2019年11月18日进行了实地查勘，故本次估价以2019年11月18日作为本报告的价值时点。

## 六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

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

合法原则要求评估价值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

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

替代原则要求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的原则。

## (五) 最高最佳利用原则

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号);
- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令(第四十六号));
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号);
- 6、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定(法释[2009]16 号);
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21 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[2013]285 号);



10、《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）；

11、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《评估委托书》〔（2019）渝五中法执评委字第142号〕原件；

2、估价对象的《重庆市房地产权证》（202房地证2014字第008657号）、《不动产登记证明》（渝（2017）巴南区不动产证明第001070723号）、《重庆市第五中级人民法院执行裁定书》〔（2018）渝05执1348号〕复印件。

（四）估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

## 九、估价方法

因本次估价需对估价对象房地产及其室内装修、家具家电进行估价，故本次对估价对象的房地产（含装修）、室内家具家电分别采用了不同的估价方法。

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价中注册房地产估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，注册房地产估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，注册房地产估价师会分析已选



取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

#### 1、各估价方法的定义：

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求取估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

#### 2、本次估价方法的选取及分析：

(1) 住宅房地产采用比较法、收益法。

(2) 住宅房地产估价方法的选取分析：

估价对象为住宅房地产，区域内类似房地产交易案例较多，且具有一定可比性，故适用采用比较法进行估价；

估价对象为住宅房地产，区域内类似住宅用房租赁案例较多，但住宅房地产功能是以居住为主，出租获取收益不是住宅房地产的主要功能，而根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，因此本次估价根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求采用收益法进行估价。

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，估价对象为其所在项目的一部分、且为住宅房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。





### (3) 室内家具家电估价方法的选取分析

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。因二手室内家具家电市场上不能收集到参照物的详细资料，也不能了解具体的交易情况，因此不适合选用市场法。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益折算成价值时点的现值，用各期未来收益现值累加之和作为评估对象价值的一种方法。其适用条件要求是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。因本次评估的资产无历史收益资料，评估人员也未能收集到可量化归属于类似资产的经济收益或贡献价值资料，因此也不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

因此，针对本次估价的估价目的和资产类型，考虑各种估价方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次估价我们采用成本法。

### 3、选用的公式

#### (1) 住宅房地产

##### ①比较法

比较价值 = 可比实例价格 × 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

其中：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数



②收益法

根据注册房地产估价师对估价对象所在区域相似房地产的调查了解以及对估价对象自身情况的分析，本次决定采用报酬资本化法、并且选用全剩余寿命模式进行估价。其基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

V——收益价值（元）

A<sub>i</sub>——第 i 年净收益（元）；

n——未来可获收益的年限（年）；

Y——报酬率（%）。

(2) 室内家具家电

①成本法

评估值=重置全价×成新率

对于部分在用的超过经济使用年限且市场上已停产的设备，直接以市场上的可回收价确定评估值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2019 年 11 月 18 日的估价结果为：

(一) 房地产估价额：108.28 万元（大写：人民币壹佰零捌万贰仟捌佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》  
房地产市场价值估价结果汇总表

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	202 房地证 2014 字第 008657 号	甘勇	重庆市巴南区李家沱马 王坪新村 9 号（映江花 园）7 幢 4-2 号	成套 住宅	127.69	19.28	8480	108.28
合计	//	//	//	//	127.69	19.28	//	108.28

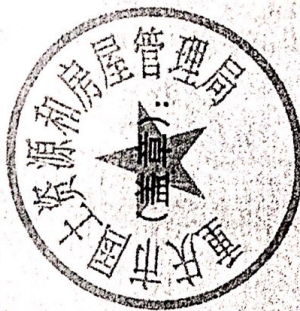
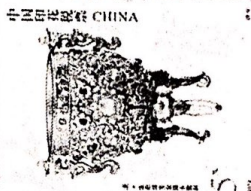
(二) 估价对象室内家具家电估价额：0.5 万元（大写：人民币伍仟元整）

注：室内家具家电估价结果详见附件《室内家具家电评估明细表》。



房地证 字第 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



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 04158910



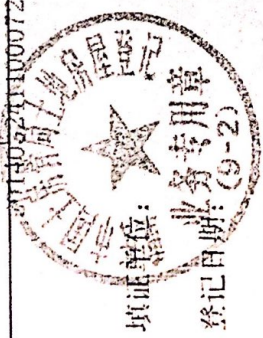
该证为颁发，原房屋所有权证号为202字第052186号，核准日期为2002年10月11日。

本证所列房地产权属抵押，抵押合同号201404291100200，抵押权人为中国邮政储蓄银行重庆大渡口支行，2014.11.27

该房已设定抵押，抵押权人为  
( 重庆 988 )  
业务编号: 201711241100574

证件名称及号码	身份证: 510213196901200836		
坐落	巴南区李家沱马王坪新村9号(映江花园)7幢4-2号		
房地籍号	BN00200200150050010100100040003		
土地使用权类型	出让	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		楼层	名义层 4 物理层 4
共有使用权面积	533.6m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	127.69m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2050年01月25日	套内建筑面积	116.59m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201305241100072



填证单位: 业务专用章  
登记日期: (9-2)

2014年3月24日

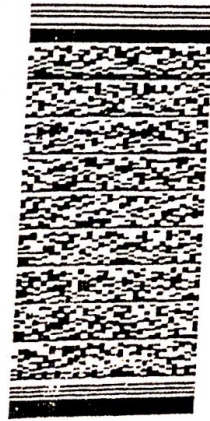


渝(2017) 巴南区 不动产证明第 001070723号

# 不动产登记证明



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，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2017年 11月 24日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ 50002498491

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	范少卿
义务人	甘勇
坐落	巴南区李家沱马王坪新村9号(映江花园)7幢4-2号
不动产单元号	500113 006002 GB00064 F00010014
其他	
附记	债权金额(元): 540000, 业务编号: 201711231100574

