

房地产估价报告

估价报告编号：普华评报字（2019）第 5210 号

估价项目名称：位于湖北省宣恩县珠山镇凌云路 6 号四季天城 3 幢 2 单元 3 楼
2-303 号，建筑面积为 122.56 平方米及分摊土地使用权面积为
21.66 平方米的住宅用房司法拍卖评估项目

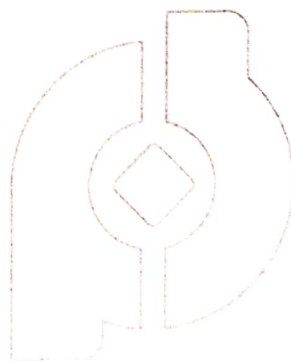
估价委托人：重庆市九龙坡区人民法院

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：何 琦（注册号 5020180035）

施通建（注册号 5020070025）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十三日



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市九龙坡区人民法院

住所：重庆市九龙坡区火炬大道15号

二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路248号（盛迪亚大厦）27层2号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2019）2-004号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

因估价委托人执行“重庆智邦工程机械（集团）有限公司与罗芬3254”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是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

1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为权属罗芬的位于湖北省宣恩县珠山镇凌云路6号四季天城3幢2单元3楼2-303号，建筑面积为122.56平方米及分摊土地使用权面积为21.66平方米的住宅用房，包括估价对象室内装饰装修，不包括室内家俱、家电等。

2、权属状况：

根据估价委托人提供的《不动产权籍确认书》、《不动产登记申请表》、《不动产登记申请书》复印件显示，估价对象权属状况详见下表：



估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
房屋权 属状况	坐落	宣恩县珠山镇凌云路6号四季天城3幢2单元3楼2-303号
	证书编号	——
	房屋所有权人	罗芬
	房屋用途	住宅
	建筑结构	框架结构
	建筑面积	122.56平方米
	套内面积	——
	他项权利	至价值时点, 估价对象存在抵押他项权利登记; 且有查封
	出租或占用情况	自住
	其他特殊情况	无
土地权 属状况	证书编号	——
	土地所有者	国家
	土地使用者	罗芬
	使用权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	共有宗地权面积	13,078.60平方米
	分摊使用权面积	21.66平方米
	使用权终止日期	2060年06月01日
	他项权利	至价值时点, 估价对象存在抵押他项权利登记; 且有查封
	土地使用管制	无
其他特殊情况	无	

根据估价委托人提供的《不动产登记申请表》复印件显示, 截止价值时点, 估价对象已抵押给湖北宣恩农村商业银行股份有限公司珠山支行, 被担保债权(最高额债权数额)为230,000.00元, 债务履行期限(债权确定期间)为2017年10月31日至2042年10月31日。估价对象现已被重庆市九龙坡区人民法院查封。

本次估价中, 未考虑他项权利对估价结果的影响。

3、实物状况:

估价对象实物状况具体详见下表:



估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
建筑 物状 况	建筑物名称	四季天城
	建筑面积	122.56 平方米
	用途	住宅
	所在楼层/总楼层	第3层/共19层
	建筑结构	框架结构
	设施设备	通水、电、气、讯、电梯等
	物业管理	较完善
	层高	标准
	空间布局	三室两厅双卫
	建成时间	约2013年
	装饰装修	大楼外墙刷涂料；入户安装防火防盗门、塑钢窗；客厅地面铺地砖，内墙刷乳胶漆，顶棚装饰吊顶；卧室地面铺地砖，内墙及顶棚刷乳胶漆；厨卫地面铺地砖，内墙贴墙砖至顶，顶棚塑扣板吊顶
	使用及维护状况	较好
	完损状况	完好房
土地 状况	土地名称	宣恩县珠山镇凌云路6号
	共有宗地权面积	13,078.60 平方米
	土地用途	城镇住宅用地
	土地四至	南、北均至道路，东、西均至其他项目用地
	土地形状	较规则多边形
	地形地势	有一定坡度
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整

4、环境状况：

估价对象周边人、车流量一般，商业繁华程度一般，附近有天天超市、惠万家生活超市、乐享惠生活超市、宝塔小学校、椒园镇初级中学、宣恩县民族实验中学、宣恩县人民医院、宣恩县民族医院、中国农业银行（贡水支行）、重庆建设银行（民族路支行）等公共及生活配套设施。估价对象区域内基础设施条件较完备，区域内绿化一般、空气质量一般。估价对象距贡水花园公交车站约450米，有宣恩3路、宣恩5路、宣恩6路、宣恩8路、宣恩10路、宣恩11路、宣恩12路等公交车在此停靠，交通便捷。



五、价值时点

根据本次估价目的，价值时点设定为现场勘查日，即2019年12月5日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，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

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家有关规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

1、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。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、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。

4、替代原则

替代原则要求估价结果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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓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) 有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《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29号）；



- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8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46号）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273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、其他与本次估价有关的法律法规。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市九龙坡区人民法院委托书》；
- 2、《不动产权籍确认书》、《不动产登记申请表》、《不动产登记申请书》复印件；
- 3、估价委托人提供的其他辅助资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。根据《房地产估价规范》，“当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。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，不得取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。”现将估价方法的选用作以下说明：

（一）常用估价方法介绍及选取理由

1、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。

本次估价对象为住宅用房，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较多，同类型房地产的市场交易信息易于搜集，故适宜采用比较法进行估价。

2、收益法

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

本次估价对象为住宅用房，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较少，难以搜集到足够同类型房地产的租赁案例信息，故不采用收益法进行估价。

3、成本法

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。该方法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

估价对象为单套住宅用房，当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，受到估价对象这类房地产的开发建设方式及整个小区情况因素搜集的局限，难以合理反映估价对象的市场价值，故不采用成本法进行估价。

4、假设开发法

假设开发法是求得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的利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价对象为已开发完成的住宅用房，故不采用假设开发法进行估价。



(二) 估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料,经综合分析比较后确定对估价对象采用比较法进行估价。

比较法定义: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。

计算公式:

房屋价值=可比价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合注册房地产估价师经验,详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 5 日的估价结果为:

估价结果汇总表

币种:人民币

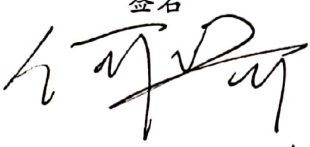

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m ²)		5,100.00
	总价 (万元)		62.51
评估价值	建筑面积 (m ²)		122.56
	单价 (元/m ²)		5,100.00
	总价 (万元)		62.51

大写人民币:陆拾贰万伍仟壹佰元整

(以下无正文)



十一、注册房地产估价师

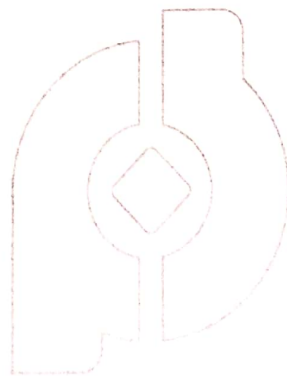
姓名	注册号	签名	签名日期
何琦	5020180035		2019年12月13日
施通建	5020070025		2019年12月13日

十二、实地查勘期

本次估价自2019年12月5日进入估价对象现场，至2019年12月5日完成实地查勘。

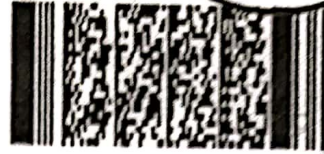
十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即2019年10月29日至2019年12月13日。





不动产权籍确认书



编号: F201704577

权利人	罗芬	联系电话	
坐落	宣恩县珠山镇凌云路6号四季天城3幢2单元3楼2-303号		
单元ID	FW10000008441	不动产单元号	422825001018GB000002F00042016
确认人	向立玉蓉	确认日期	2017-10-27
签收人	/	签收日期	/
开始使用年限	2010-08-09	结束使用年限	2060-06-01
性质	存量房	/	出让
用途	住宅	/	城镇住宅用地
面积	122.56		
期限	国有建设用地使用权 2010-08-09 起 2060-06-01止		
层数	19	所在层	第3层
备注	/		





不动产登记申请书

申请登记事由

土地所有权 国有建设用地使用权 宅基地使用权 集体建设用地使用权
 土地了包经营权 林地使用权 海域使用权 无居民海岛使用权
 房屋所有权 构筑物所有权 森林、林木所有权 森林、林木使用权
 抵押权 地役权 其他 _____

首次登记 转移登记 变更登记 注销登记 更正登记 异议登记
 预告登记 查封登记 其他 _____

登 记 申 请 人

权利人姓名(名称)	罗芳		
身份证件种类	身份证	证件号	
通讯地址		邮 编	
法定代表人或负责人		联系电话	
代理人姓名		联系电话	
代理机构名称			

登 记 申 请 人

义务人姓名(名称)	张明		
身份证件种类	身份证	证件号	
通讯地址		邮 编	
法定代表人或负责人		联系电话	1807332161
代理人姓名		联系电话	
代理机构名称			
债务人			

不动产权情况

坐 落	重 庆 县 珠 山 镇 凌 云 路 6 号		
不动产单元号	422825001018GB00002F00042016	不动产类型	土地房屋
面 积	共用宗地面积	13078.6m ²	用 途 住宅
	房屋建筑面积	122.56 m ²	
	土地分摊面积	21.66 m ²	



不动产登记申请表

全宗号	宗地号	案卷号	件号
76	Zbdd,	199	



申请登记事由

- 1、土地所有权 2、建设用地使用权 3、宅基地使用权 4、土地承包经营权
 5、林地所有权 6、海域使用权 7、无居民海岛地使用权 8、房屋所有权材料证明
 9、构筑物所有权 10、森林、林木所有权 11、森林、林木使用权 12、抵押权
 13、地役权 14、其他_____
- 1、首次登记 (2、总登记 3、初始登记) 4、转移登记 5、变更登记
 6、注销登记 7、更正登记 8、异议登记 9、预告登记 10、查封登记
 11、其他_____

申请人情况

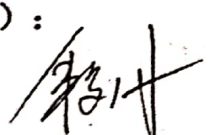

登记申请人			
权利人姓名(名称)	湖北宜恩农村商业银行股份有限公司珠山支行		
身份证件种类	营业执照	证件号	
通讯地址	宜恩县珠山镇贡水路7号	邮编	445500
法定代表人或负责人	杨万元	联系电话	0718-5820543
代理人姓名	段丹	联系电话	0718-5821884
代理机构名称			
登记申请人			
义务人姓名(名称)	罗芬		
身份证件种类	身份证	证件号	
通讯地址	宜恩县高罗乡团结村二组55号	邮编	445500
法定代表人或负责人	罗芬	联系电话	
代理人姓名		联系电话	
代理机构名称			
债务人	罗芬		

不动产情况

坐落	宜恩县珠山镇凌云路6号四季天城3幢2单元3楼2-303号			
不动产单位号	422825 001018 GB00002 F00042016	不动产类型	房产	
面积	土地面积 (m ²)	房产面积 (m ²)	用途	住宅
	13078.6	122.56		
原不动产权证书号 (预购合同编号)	土地证	0001539	权利性质	出让
	房产证			
构筑物类型	框架		林种	





抵押情况	被担保债权 (最高额债权 数额)	24万	债务履行期限(债 权确定期间)	2017/10/31	至	
	在建建筑物抵 押范围	土地房屋				
地役权情 况	需役地坐落	珠山支行 宜恩县珠山镇凌云路6号四季天城3幢2单元3楼2-303号				
	需役地不动产 单元号	422825 001018 GB00002 F00042016				
申请证书版式	<input checked="" type="checkbox"/> 单一版	<input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否	
持证人						
<p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实， 申请人愿意承担法律责任。</p> <p>权利人(签章): </p> <p>义务人(签章): </p> <p>代理人(签章):</p> <p>签字日期: 2017年10月21日</p> <p>签字日期: 2017年10月31日</p>						
备注						

