

# 估价结果报告

重庆市九龙坡区人民法院：

我公司接受贵院的委托，按照房地产估价的有关法规制度，对位于重庆市九龙坡区上邦路5号49幢1号的房地产价值进行了评估，我们本着独立、客观、公正原则，结合委估房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成，现将估价情况及结果报告如下：

## 一、估价委托人

重庆市九龙坡区人民法院

## 二、房地产估价机构



公司

006号

## 三、估价目的

为委托人处置财产提供价值参考而评估委估房地产的市场价值。



#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象财产范围

本次估价范围为位于九龙坡区上邦路5号49幢1号(建筑面积316.9平方米,共有土地使用权面积266.3平方米)的房地产(含不可拆卸装修)。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

估价对象坐落于九龙坡区上邦路5号49幢1号,权利人为肖华章,房屋用途为成套住宅,名义层负1、1、2层,物理层1、2、3层,建筑面积316.9平方米。

##### (三) 土地基本状况

估价对象位于重庆市九龙坡区上邦路5号49幢1号(小区名为上邦国际社区),所在小区南至空地,北至道路,东至空地,西至重庆海兰云天温泉度假区,宗地总体形状较规则,共有土地使用权面积266.3平方米,土地使用权终止日期为2058年2月10日,土地使用权性质为出让。土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气),红线内“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通气、通讯,场地平整)。

##### (四) 建筑物基本状况

估价对象位于九龙坡区上邦路5号49幢1号(小区名为上邦国际社区)。所在建筑为钢筋混凝土结构,水、电、气、通讯等设施齐备,建筑物外墙刷防水漆,约建成于2010年,所在建筑物共3层,双拼别墅,名义层负1、1、2层,物理层1、2、3层,建筑面积316.9平方米。根据现场勘察入户为防盗门,每层层高约3米,室内清水。维护保养好,所在区域市政基础设施齐备。

##### (五) 权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》记载,权证号为:105房地证2012字第22352号,权

第6页



利人：肖华章，坐落于九龙坡区上邦路5号49幢1号，房屋结构钢筋混凝土，房屋用途为成套住宅，名义层负1、1、2层，物理层1、2、3层，建筑面积316.9平方米，套内建筑面积307.18平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2058年2月10日。

### 1、抵押权设定情况

根据相关当事人介绍估价对象已办理抵押登记，至价值时点尚未解押，本次评估未考虑抵押权对估价对象评估价值的影响。

### 2、租赁占用

无。

### 3、查封情况

根据相关当事人介绍估价对象已查封。

### (六) 区位状况

估价对象位于九龙坡区上邦路5号49幢1号，附近有重庆海兰云天温泉度假区、上邦体育俱乐部、白塔坪森林公园。公交便捷度较差，距莲花新村公交车站约2.1公里，区域基础设施完备，区域环境较好。

## 五、价值时点

本次价值时点为2019年12月6日。

## 六、价值类型

市场价值，市场价值是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

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

### 1.合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

### 2.最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的利益。

### 3.价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

### 4.独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 5.替代原则



根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
4. 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
5. 《中华人民共和国担保法》（主席令第50号）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46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关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；
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确定》法释〔2018〕15号。

### (二) 技术标准、规程、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. 《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021号）。



(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》(2019)渝0107执9262号;
2. 《房地产权证》复印件

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法确定

按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价人员根据《房地产估价规范》的规定,根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,估价对象为住宅用房,本次估价采用比较法对估价对象价值进行评估。

2、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。

3、估价方法适用性分析

(1) 估价对象位于九龙坡区,根据调查,估价对象所在区域住宅用房交易情况较多,且可比实例可以取得,可修正得到估价对象房地产价值,因此本次采用比较法;

(2) 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产,估价对象为住宅房地产,目前九龙坡区房地产市场住宅房屋投资收益主要来源于房屋增值,市场租金较低,不能准确反映房地产市场价值,故不宜采用收益法进行评估;

(3) 估价对象属于建成并已投入使用的物业,非待开发建设物业,不产生后续开发成本,



故不适用假设开发法进行评估；

(4) 现时住宅房地产价格与成本关联弱，且估价对象为建筑物一部分房地产的开发不能准确反映房地产市场价值，故不适宜选用成本法进行评估。

### 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，运用科学的估价方法确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 6 日的市场价值为：人民币贰佰捌拾陆万壹仟陆佰元整 (286.16 万元) 的价值为：

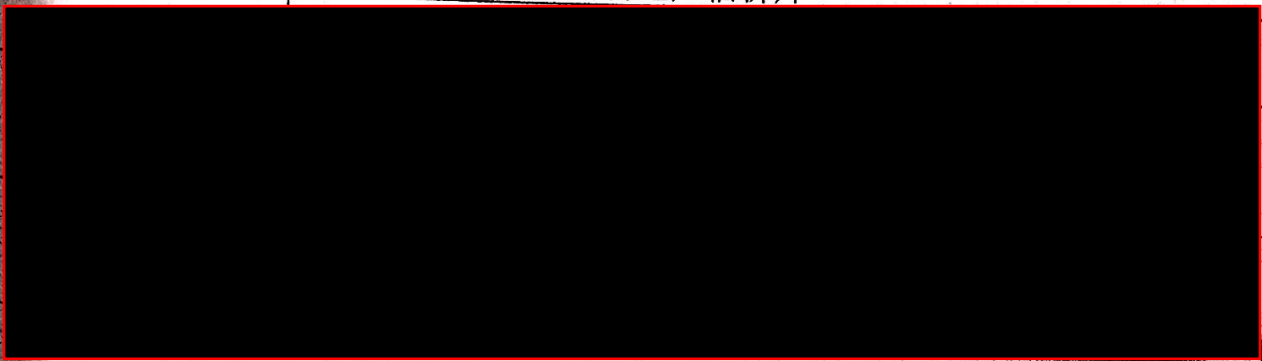


估价结果汇总表

相关结果		估价方法	币种：人民币
		比较法	
测算结果	总价 (万元)	286.16 (大写：人民币贰佰捌拾陆万壹仟陆佰元整)	
	单价 (元/平方米)	9030	
评估价值	总价 (万元)	286.16 (大写：人民币贰佰捌拾陆万壹仟陆佰元整)	
	单价 (元/平方米)	9030	

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师





## 十二、实地查勘期

二〇一九年十二月六日进行实地查勘。

## 十三、估价作业期

二〇一九年十二月六日至二〇一九年十二月十三日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年十二月十三日





# 委托书

(2019)渝 0107 执 9262 号

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司：

我院在执行重庆九龙坡民泰村镇银行股份有限公司含谷支行与重庆华瑞玻璃有限公司，肖华章；钱西群借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

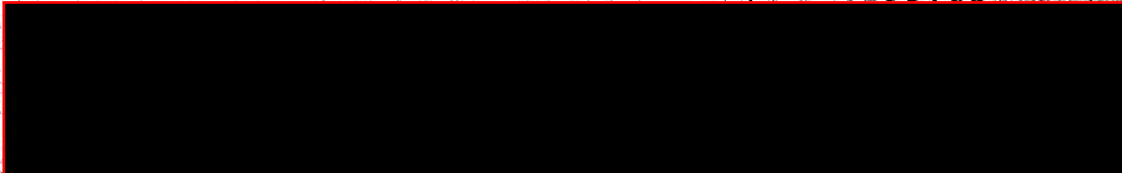
需评估的财产如下：

重庆市九龙坡区上邦路 5 号 49 幢 1 号（权证号：105 房地证 2012 字第 22352 号）。



联系人：刘懋梅

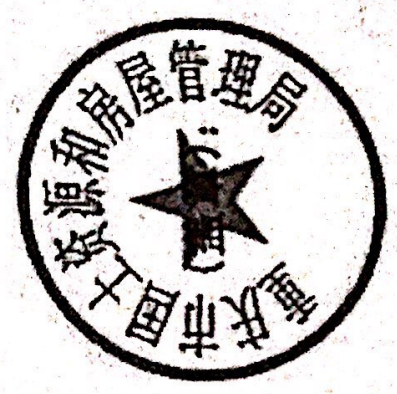
联系电话：68199733



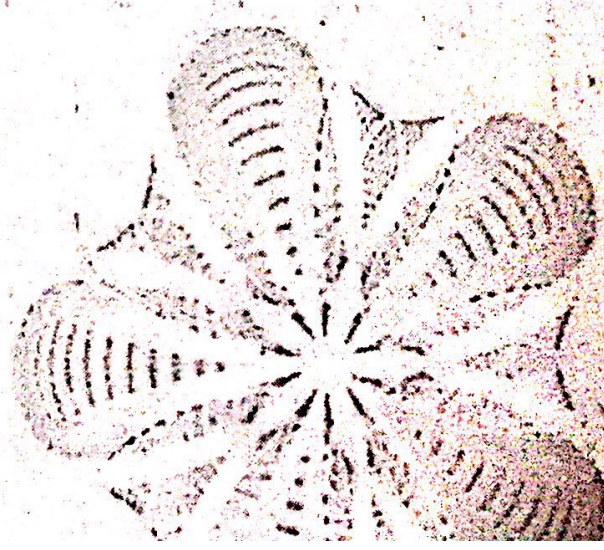


根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

伍元印花税  
已缴



发证机关





坐落 九龙坡区上邦路5号49幢1号

房地籍号 JL011005001400001010100010001

土地使用权类型 出让

房屋结构 钢筋混凝土结构

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 座 层 数 负1、1、2

共有使用权面积 266.3 m<sup>2</sup>

房屋建筑面积 316.9 m<sup>2</sup>

土地使用权终止日期 2058年02月10日

套内建筑面积 307.18 m<sup>2</sup>

房屋共有或共用部位及设施 外墙、楼梯间

201207161650179



填证单位:

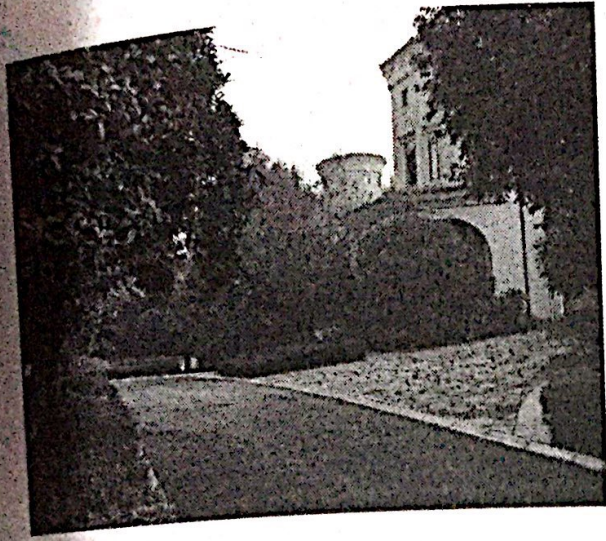
登记日期:

2012 年 月 日

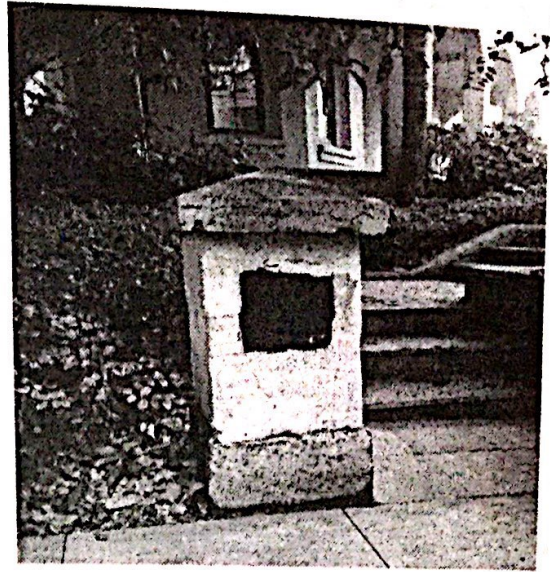
2012 年 月 日



# 估价对象现状图 (2019.12.6)



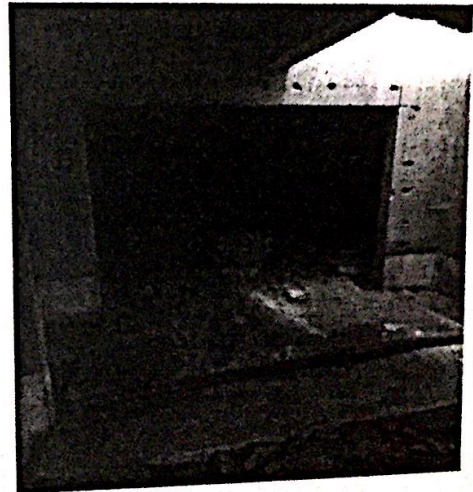
小区环境



门牌号



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象建筑外观



估价对象花园状况