

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝中区人民法院

单位地址：重庆市渝中区中兴路 234 号

联系人：高海龙

联系方式：(023) 63695796

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路 8 号 15-3、4、6

法定代表人：徐阳

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字(2018)2-001 号

有效期限：2018 年 3 月 27 日至 2021 年 3 月 26 日

行政许可机关：重庆市国土资源和房屋管理局

联系电话：(023) 63695796

三、估价目的

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

(一) 估价范围及产权概况

1. 估价范围



估价对象为位于重庆市南岸区南滨路 28 号 8 栋 11-1 号的住宅房地产，权利人为何正莉，房屋建筑面积 167.31 平方米，套内建筑面积 143.7 平方米，室内清水，土地使用权面积未记载。

本报告估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值及维护房屋正常使用的设施设备价值。

2. 估价对象产权登记状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象产权登记信息如下：

估价对象产权信息登记表

产权证号	106 房地证 2014 字第 04621 号		
权利人	[REDACTED]		
证件名称及号码	身份证: 5 [REDACTED]		
坐落	南岸区南滨路 28 号 8 栋 11-1 号		
房地籍号	NA06600300710020050100100120001		
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	未记载	楼层	名义层 11
共有使用权面积	15786 m ²	房屋建筑面积	167.31 m ²
土地使用权终止日期	2053 年 6 月 12 日	套内建筑面积	143.7 m ²
房屋共有或共用部位及设施	未记载		
记事	未记载		

(二) 估价对象实物状况

1. 估价对象土地实物状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下。

估价对象土地实物状况表

土地座落	南岸区南滨路 28 号 6、7、8、9、10 栋
土地面积	分摊面积未记载，共有使用权面积为 15786 平方米
土地用途	城镇住宅用地



宗地四至	宗地四至均临小区绿化及道路
形状及地形地势	宗地形状不规则，宗地内地势有一定坡度，地势有一定起伏
工程地质	宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
宗地开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化

2. 估价对象建筑物实物状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象建筑物实物状况具体详见下表。

估价对象建筑物实物状况表

产权登记地址	南岸区南滨路 28 号 8 栋 11-1 号
查勘地址	同产权登记地址
小区名称	珊瑚水岸一期
房屋用途	登记用途为成套住宅、实际用途为成套住宅
建筑规模	房屋建筑面积 167.31 平方米，套内建筑面积 143.7 平方米
建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑物状况	所在建筑物总楼层为 28 层（-1~27 层），-1 层为车库，1 层及 3~27 层为住宅用房，2 层为架空层，估价对象位于第 11 层
建筑物外观	建筑物外墙刷涂料、部分贴墙砖
层高及户型	层高约 2.9 米，设计户型结构为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫
利用现状	空置
通风采光	通风、采光状况良好
朝向及景观	朝向北，可部分看长江
建成时间	2010 年
电梯配置和物业管理	配备 2 部电梯，配备专业物管
设施设备	通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施
室内装修状况	入户门为防盗门；室内清水。

(三) 估价对象权益状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象于价值时点已办理独立权属证书，产权完整；估价对象权利人为何正莉，权属清晰，无争议；估价对象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 2053 年 6 月 12 日，截止价值时点，估价对象土地剩余使用年限为 33.22 年。



根据估价委托人提供的《最高额抵押担保合同》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记，抵押权人为平安银行股份有限公司重庆分行；经估价委托人介绍，估价对象于价值时点已被重庆市渝中区人民法院查封。

估价对象于价值时点利用现状为空置，此外，估价对象无其他权利限制情况。

(四) 估价对象区位状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

1. 位置条件：估价对象所在的珊瑚水岸小区，位于重庆市南岸区南坪街道阳光社区、长江南岸，与渝中区滨江公园隔江相望，距离重庆长江大桥约1千米。估价对象位于小区第8栋11层。

2. 交通条件：估价对象位于重庆市南岸区南坪街道阳光社区珊瑚水岸小区，区域分布有南滨路、宏声路等主次干道，路网规模、等级级配较合理，交通压力较小。估价对象距离轨道交通环线“海棠溪”站约2.5千米、距离轨道交通3号线“工贸”站约2.3千米；区域内有338路、375路、352路、371路、398路、365路、350路、872路、873路、426路等多路公交车经过或停靠，区域基本无交通管制，停车主要以地下停车为主，停车较便捷。

3. 外部配套设施：估价对象位于重庆市南岸区南坪街道阳光社区珊瑚水岸小区，所在区域通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，基础设施完备；公共服务设施完善，附近有才儿坊幼儿园、辅仁中学、重庆市南岸区中医院、新世纪百货(海棠晓月店)、永辉超市(南坪东路店)、中国农业银行(重庆南岸滨江支行)、中国建设银行等单位 and 商业服务网点。

4. 环境状况：估价对象位于重庆市南岸区南坪街道阳光社区珊瑚水岸小区，毗邻长江，小区绿化率较高，自然环境较优；估价对象区域为中高档居住区，人口素质较高、治安状况较好，人文环境较好。



5. 楼幢状况：估价对象建筑物为小区第8栋住宅楼，外墙刷涂料、部分贴墙砖，总楼层为28层（-1~27层），-1层为车库，1层及3~27层为住宅用房，2层为架空层，估价对象位于第11层，估价对象朝向北，可部分看长江。

五、价值时点

估价委托人提供的《重庆市渝中区人民法院委托书》未约定价值时点，经与估价委托人沟通确定以实地查勘日为价值时点，本次实地查勘日为2020年3月25日，则本次价值时点确定为2020年3月25日。

六、价值类型

(一)价值定义：本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是指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。

(二)价值内涵：市场价值是在满足“估价假设前提和限制条件”的前提下，包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值及维护房屋正常使用的设施设备价值；并在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

(一)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。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位、



人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价，估价人员与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价工作是按照估价对象本来面目实事求是地进行的，且估价人员不会偏袒估价利害关系人的任何一方。故本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

(二)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。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

估价人员依据相关法律法规、规章制度以及《房地产估价规范》，按估价对象《重庆市房地产权证》（106房地证2014字第04621号）复印件等资料记载内容进行估价，体现合法原则。

(三)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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

估价人员依据估价对象在价值时点的实物、区位、权益状况以及该时点重庆市房地产市场状况，评估得出该估价结果，遵循了价值时点原则。



(四)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。

根据经济学原理,在同一个市场中,具有相同的使用价值和质量的物品,在交易双方具有同等市场信息的基础上,应具有相似的价格,以房地产市场价格为导向,利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整,求得房地产的价值或价格。

本次估价采用比较法和收益法进行估价,充分体现了替代原则。

(五)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。

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。它的一种具体表现,是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量,也就是说,估价价格应是在合法使用方式下,各种可能的使用方式中,能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用或上述前提的某种组合或其他特殊利用。

估价人员根据估价目的,依据估价对象登记用途,结合其利用现状、区位状况以及城市总体规划、区域房地产市场状况,分析确定估价对象按登记用途并维持房屋现状继续使用能获得最大收益,遵循了最高最佳利用原则。

总之,在估价过程中,以国家有关法律、法规为依据,坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则,做到估价过程合理,估价方法科学,估价结果准确,严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一)有关法律法规、政策文件和技术规范



1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);

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 72 号, 中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

3. 《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, 中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

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, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 2014 年 7 月 29 日第二次修订施行);

6. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号, 2011 年 1 月 8 日修订施行);

7. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 448 号, 2005 年 10 月 1 日起施行);

8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号, 2010 年 12 月 29 日修订施行);

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号, 2016 年 5 月 1 日起施行);

10. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43 号, 2016 年 5 月 1 日起施行);

11. 《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):



12. 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范的通知〉》(法办[2018]273号);

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

14. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013);

15. 本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

(二) 估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 《重庆市渝中区人民法院委托书》((2019)渝0103执8864号);

2. 《重庆市房地产权证》(106房地证2014字第04621号)复印件;

3. 《最高额抵押担保合同》复印件;

4. 其他资料。

(三) 受托房地产估价机构掌握的有关资料

1. 重庆市城市总体规划;

2. 重庆市南岸区房地产近期租售资料;

3. 估价对象所在区域的区位条件资料;

4. 行政机关和行业协会公布的相关取值参数;

5. 估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地产市场发育状况及估价对象具体特点, 结合本次估价目的, 选择适宜的估价方法

1. 选用的估价方法



(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。估价对象作为住宅房地产,所在区域住宅房地产交易市场发育完善,近期交易案例充足,市场依据充分,故本次估价可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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象作为住宅房地产,区域住宅房地产租赁市场发育较完善,近期出租案例较多,资料较易获取,市场依据较充分,故本次估价可采用收益法进行估价。

2.未选用的估价方法

(1)假设开发法: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。该方法适于在建工程及待开发用地的估价。本次评估估价对象为已完工住宅房地产,登记用途已为其最高最佳利用方式,不具有再开发潜力,故不适宜采用假设开发法进行估价。

(2)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。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。成本法是将建造成本、一切合理必要的费用、税费以及利润等累加的积算价格,主要是考虑房地产重新建造所耗费的经济成本,其局限性导致其不能充分的反映住宅房地产市场价值,故不宜采用成本法进行估价。



综上所述，经过对估价对象及所在区域房地产市场状况综合分析考虑，本次采用比较法和收益法进行估价。

(二)估价方法计算公式及操作步骤

1.比较法

计算公式为：比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

具体操作步骤：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

2.收益法

收益法基本公式为：

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

V—收益价值(元或元/m²)；

A_i—未来第 i 年的净收益(元或元/m²)；

Y_i—未来第 i 年的报酬率(%)；

n—收益期限(年)。

具体操作步骤：确定未来收益期限；测算未来各期的净收益；求取报酬率；选用合适的报酬资本化法公式计算收益价值。

十、估价结果

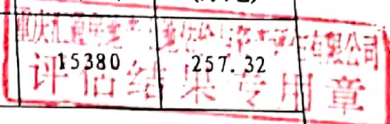
估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价的假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点 2020 年 3 月 25 日的市场价值为人民币 257.32 万元(大写金额：**贰佰伍拾柒万叁仟贰佰元整**)。(详见《估价结果一览表》)



扫描全能王 创建

估价结果一览表

权属证书证号	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	土地使用权类型	房屋建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
106房地证2014字第04621号	何正莉	重庆市南岸区南滨路28号8栋11-1号	钢筋混凝土结构	成套住宅	出让	167.31	15380	257.32



特别提示:

1. 估价结果为房屋建筑面积单价, 单价取整至十元位, 总价取整至百元位, 币种为人民币。
2. 本报告估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值及维护房屋正常使用的设施设备价值。
3. 根据估价人员实地查勘及调查了解, 估价对象截止价值时点欠缴物业服务费、公摊水电费及滞纳金共 39708.45 元; 本次估价未考虑估价对象欠缴该费用对估价结果的影响, 亦未考虑估价对象是否存在欠缴水、电、气等费用对估价结果的影响。
4. 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结果的影响。
5. 估价对象于价值时点已设立抵押登记, 已被查封。依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 结合估价目的, 本次估价未考虑查封、抵押对估价结果的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 阳	5020180064		2020年4月15日
周 涛	5019980081		2020年4月15日

十二、实地查勘期

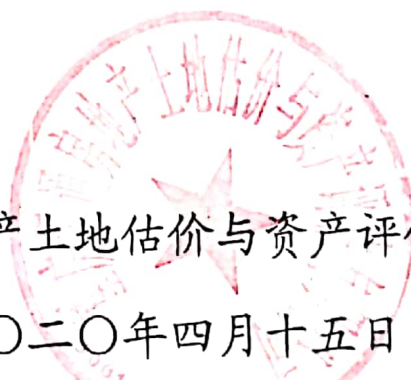
本次估价实地查勘期为 2020 年 3 月 25 日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇一九年十二月二十日至二〇二〇年四月十五日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二〇年四月十五日



扫描全能王 创建

重庆市渝中区人民法院

委托书

(2019)渝 0103 执 8864 号

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司：

我院在执行 [REDACTED] 重庆分行与 [REDACTED] 重庆马堤亚商贸有限公司金融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：

[REDACTED] 所有的位于重庆市南岸区南滨路 28 号 8 栋 11-1 号房屋。



扫描全能王 创建

106 房地证 2014 字第 04621 号

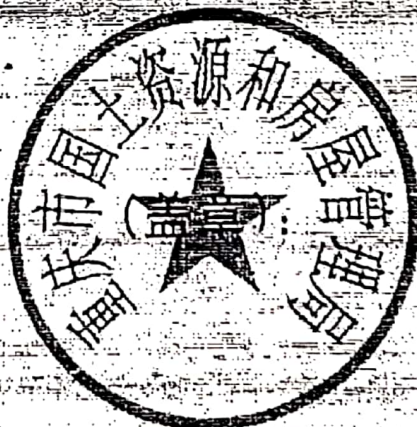
根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



中国印钞造币有限公司

5

发证机关



扫描全能王 创建

权利人	[REDACTED]		
证件名称及号码	身份证: 51[REDACTED]		
坐落	南岸区南滨路28号8栋11-1号		
房地籍号	NA06600300710020050100100120001		
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		楼层	名义层 11 物理层
共有使用权面积	15786m ²	房屋建筑面积	167.31m ²
土地使用权终止日期	2053年06月12日	套内建筑面积	143.7m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201402241030427

填证单位

登记日期



填证单位:

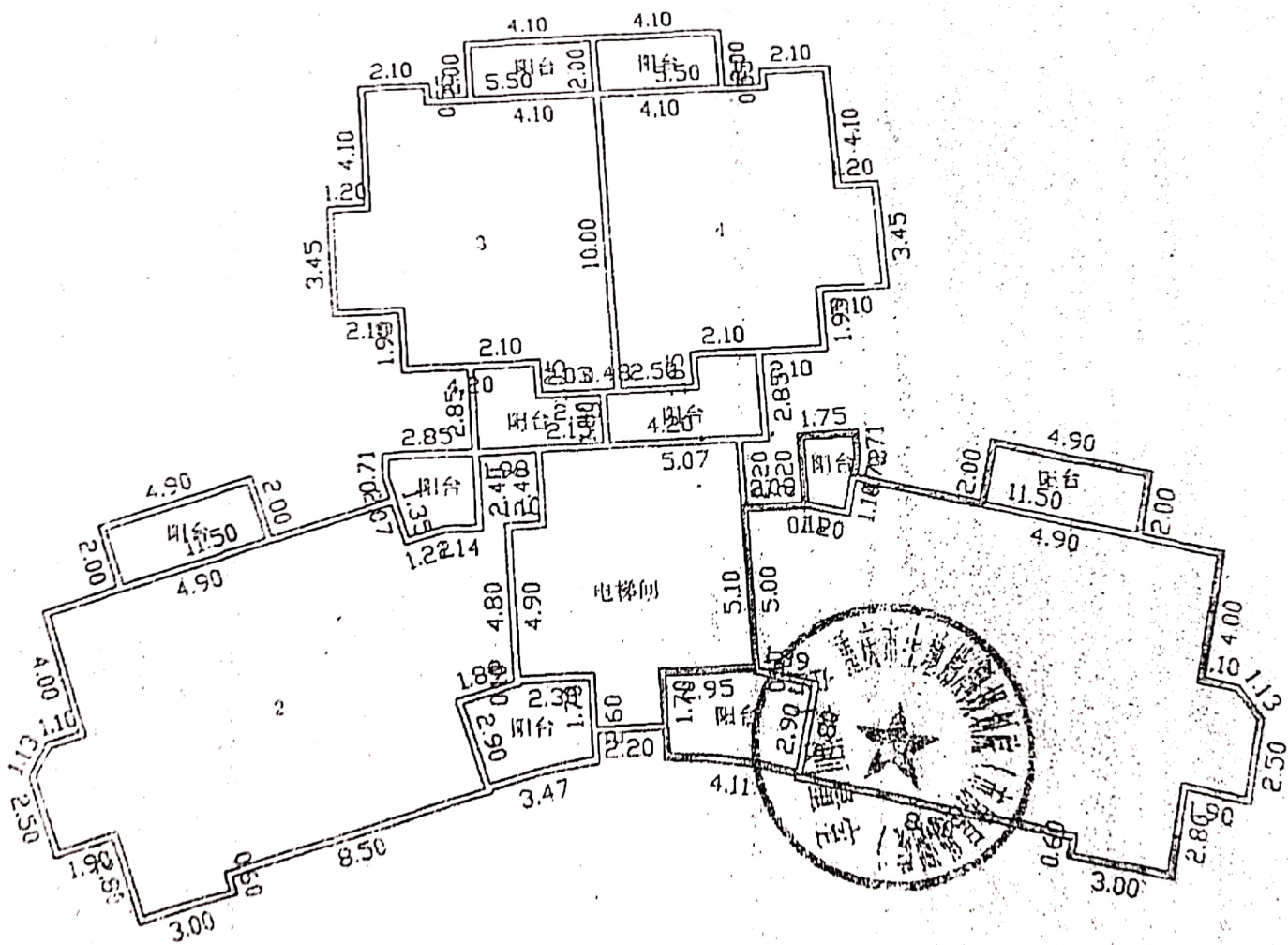
登记日期:

年 月 日



扫描全能王 创建

附 图



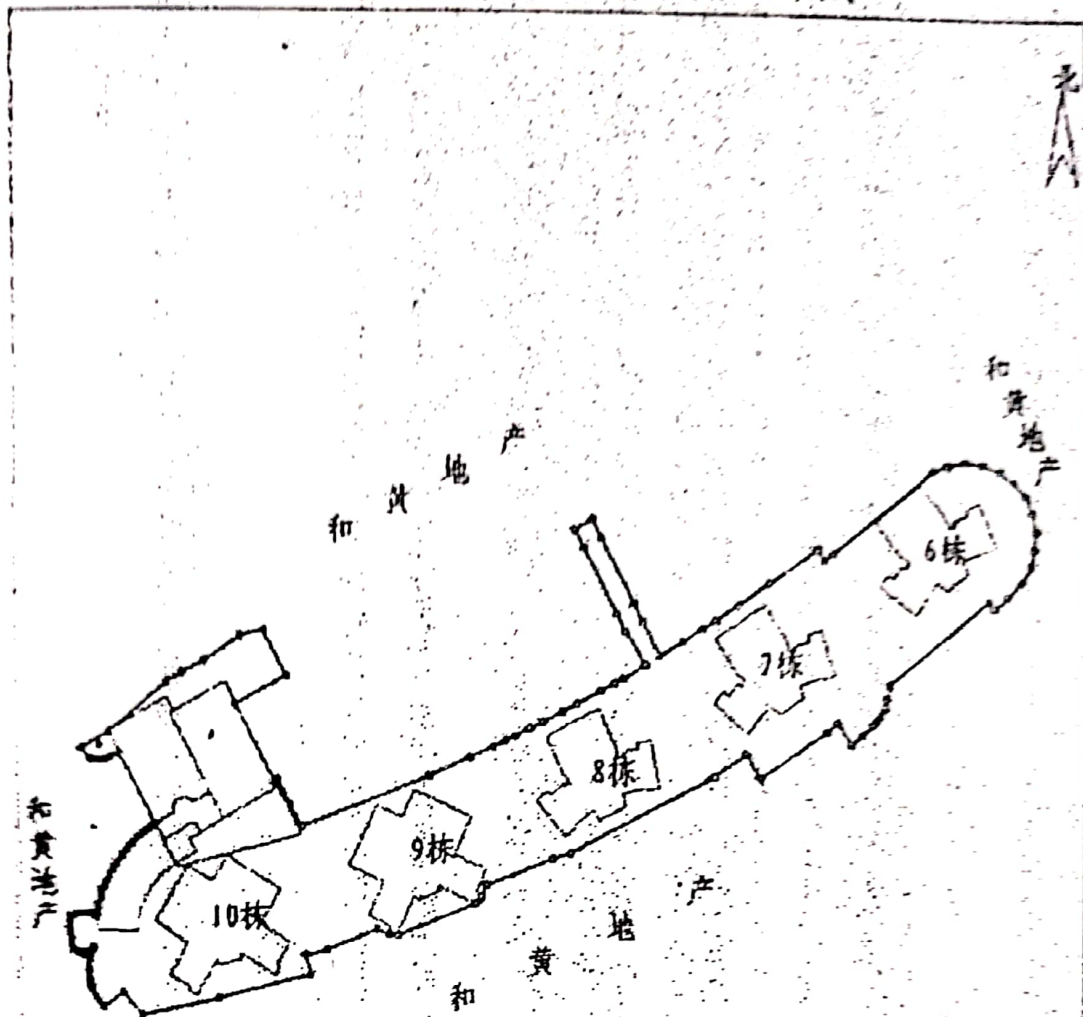
1:167.31 m'

套内面积: 143.70 m'



扫描全能王 创建

重庆市国有土地使用证附图



图幅号: (S16B58)

地籍号: X164-3-71-2

宗地面积: 15786平方米

分摊面积: 平方米

幢座号: 南岸区南滨路28号

6、7、8、9、10栋

625-660-14-IV (66.80-64.25)

比例尺: 1:1950 南岸区七城湖测站测



扫描全能王 创建