

# 房地产司法估价报告

估价报告编号： (渝)金友评估(2019)鉴字第148号

估价项目名称： 万州区君宅路147号附15号505室的住宅用

房地产市场价值司法评估项目

估价委托人： 重庆市九龙坡区人民法院

房地产估价机构： 重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 王顺祥(注册号：5020060019)

刘 勇(注册号：5020040091)

估价报告出具日期： 2019年12月10日



# 房地产估价结果报告

## 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  
联系人：刘懋梅

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司  
住所：重庆市沙坪坝区渝碛路39号庆泰大厦8楼西半层  
法定代表人：王顺祥  
营业执照注册号：91500106X22017188U  
机构类型：房地产评估机构  
资质等级：一级  
证书编号：渝房评备字（2019）第1-005号  
有效期限：2019年8月2日至2022年8月1日

## 三、估价目的

为确定房地产司法拍卖（变卖）底价提供参考而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

本次估价对象权属清晰、没有争议，有司法机关出具的执行书，估价对象具有司法拍卖的合法性。



### (一) 估价对象财产范围

估价对象为坐落于万州区君宅路147号附15号505室的住宅房地产；物业名称为三信花园；建筑面积为69.78平方米，分摊土地使用权面积7.70平方米；证载用途为成套住宅，实际用途为住宅；证载权利人为黄道红；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的国有土地使用权（未含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产等其他财产或权益等。

### (二) 估价对象基本情况

1. 物业名称：三信花园。
2. 坐落：万州区君宅路147号附15号505室。
3. 规模：建筑面积为69.78平方米，分摊土地使用权面积7.70平方米。
4. 用途：证载用途为成套住宅，实际用途为住宅。
5. 权属：证载权利人为黄道红。

### (三) 土地基本状况

1. 土地面积：共有土地使用权面积408.3平方米，分摊国有土地使用权面积为7.70平方米。
2. 四至：四周均至其他住宅房屋。
3. 形状：不规则多边形。
4. 规划用途：城镇住宅用地。
5. 土地使用期限：土地使用权类型为划拨，土地剩余使用年限无限制。
6. 开发程度：已完成开发建设，宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

### (四) 建筑物基本状况

1. 建筑面积：69.78平方米（套内面积为61.83平方米）。



2. 建筑结构：混合结构。
3. 建成时间及新旧程度：建成于 1997 年，约六五成新。
4. 外观：外墙贴墙砖，外观成色一般。
5. 设施设备：水、电、讯、管道燃气、消防、监控等设施齐备，未配备电梯。
6. 层高：约 3 米。
7. 空间布局：所在楼幢为一层六户，估价对象为平层结构，户型布局为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫。
8. 特殊景观：无特殊景观。
9. 装饰装修  
公共部分：地面水泥、内墙及顶刷白。  
室内装饰装修：入户为防盗门，室内套装门；铝合金窗；地面铺地砖，内墙刷乳胶漆，顶棚刷白；厨房、卫生间：地面铺防滑地砖，墙面贴墙砖，扣板吊顶。
10. 使用、维护状况：权利人目前出租，使用正常，维护保养状况一般，属完好房。
11. 楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内围。
12. 朝向：客厅朝东北。
13. 总楼层及所在楼层：建筑物总楼层共 9 层（无地下层），估价对象位于第 5 层。

（五）权属登记情况

估价对象已办理《重庆市房地产权证》，其具体登记情况如下表：

证号		301 房地证 2013 字第 53937 号	
权利人		林进华	
证件名称及号码		身份证	
坐落		君宅路 147 号附 15 号 505 室	
房地籍号		WZ02100801530000010100200010021	
土地使用权类型	划拨	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	7.70 m <sup>2</sup>	楼层	名义层 5 物理层 5
共有使用权面积	408.3m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	69.78m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	61.83m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部分及设施	201307100310188		



记事	此房原属黄道红，现经离婚财产分割变更而来。 中国农行九龙坡支行抵押壹拾伍万 2013.11.11 2023.11.11
----	--

1. 据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象已设定抵押权登记，已被查封，无典当等其他他项权利。
2. 据注册房地产估价师了解：估价对象无物业管理，无拖欠物管费；注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠水、电等费用情况。

## 五、价值时点

注册房地产估价师于2019年11月28日对估价对象进行了现场查勘，经与估价委托人协商确定“评估基准日为现场勘查日”，故确定现场查勘日为本报告价值时点即为2019年11月28日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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。

## 七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，事实求是、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

合法原则是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



价值时点原则是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

替代原则是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

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（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）状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

1. 《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）。
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）。
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）。
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）。
5. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）。
6. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第70号）。
7. 《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第59号）。
8. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）。
9. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）。
10. 《重庆市司法鉴定条例》。
11. 《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）。



12. 《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)。

13. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)。

14. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)。

15. 国家及地方有关房地产估价相关的其他法律法规资料。

## (二) 有关估价标准和指导意见

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》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)。

## (三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 重庆市九龙坡区人民法院委托书。

2. 《重庆市房地产权证》复印件。

## (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资料

1. 估价对象照片。

2. 实地查勘记录。

3. 注册房地产估价师搜集到的资料。

4. 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

本次选用比较法和收益法进行估价。

1. 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。

2. 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。



## 十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

建筑面积单价：2750 元/平方米

房地产评估价值：¥19.19 万元（人民币大写：壹拾玖万壹仟玖佰元整）

本次估价结果含建筑物室内二次装修、不含动产价值，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。



## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王顺祥	5020060019		2019年2月0日
刘勇	5020040091		2019年12月10日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2019年11月28日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为2019年10月15日——2019年12月10日。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年十二月七日





# 估价对象现状照片（黄道红）



估价对象入户门



估价对象外观现状



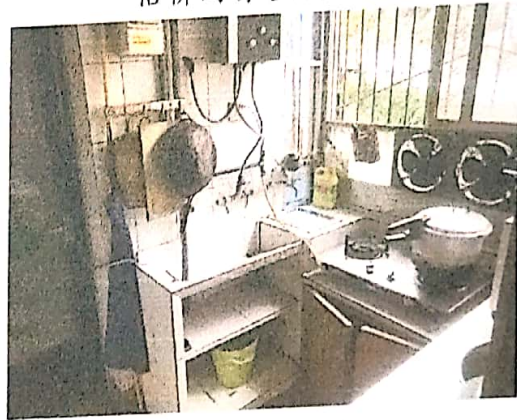
估价对象室内现状



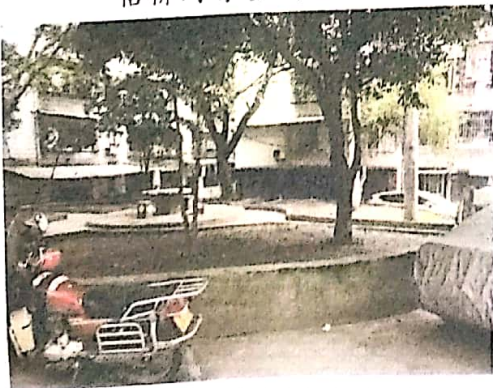
估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象小区内部现状

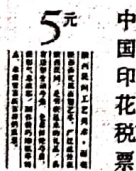


估价对象周边现状



301 房地证 2013 字第 53937 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



扫描全能王 创建

权利人	黄道红		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	君宅路147号附15号505室		
房地籍号	WZ02100801530000010100200010021		
土地使用权类型	划拨	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	7.70m <sup>2</sup>	楼层	名义层 5 物理层 5
共有使用权面积	408.3m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	69.78m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	61.83m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201307100310188

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

记 事

此房原属黄道红，现经离婚财产分割变更而来。

中国农行九都支行 抵押 壹拾伍万 2013.11.11  
2023.11.11





# 宗地图

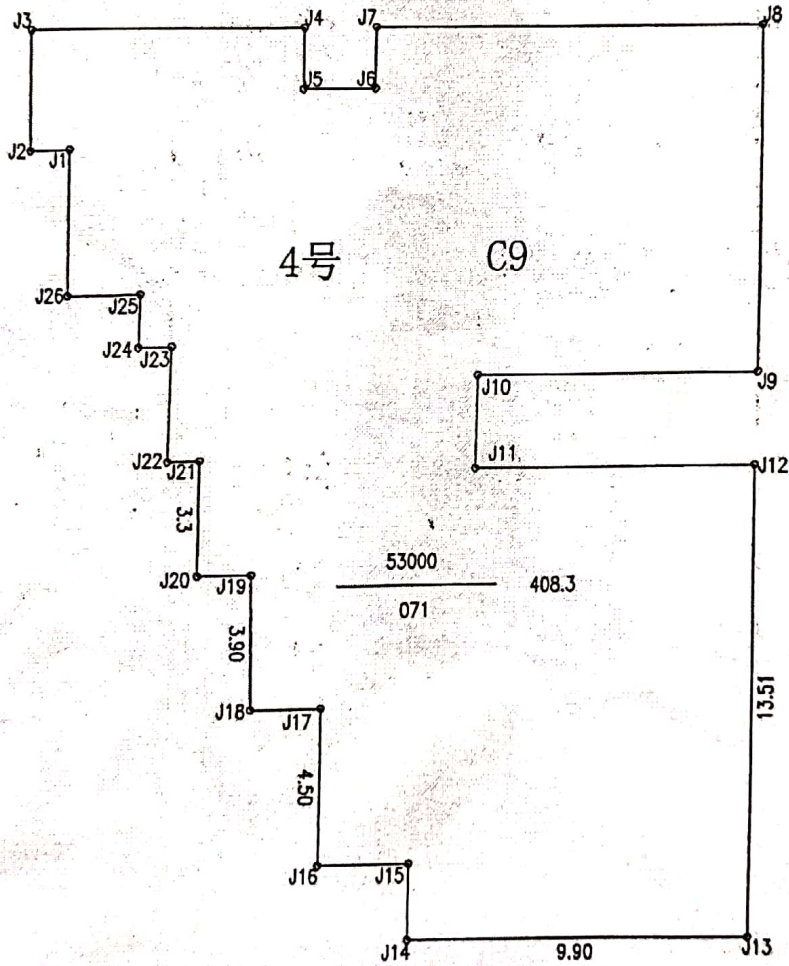
单位: m.m<sup>2</sup>

地籍号: WZ0210080153000

权利人: 黄道红 等户

宗地编号: 04-7

共有使用权面积: 408.3平方米



州区土地勘测队  
 绘图日期: 2013年7月09日  
 审核日期: 2013年7月09日  
 专用章

1:200

绘图员: 王莉  
 审核员: 吴军



扫描全能王 创建