

# 房地产估价报告

估价报告编号：渝瑞司(2020)评字第 0090 号

估价项目名称：重庆市合川区人民法院委托的合川区南办处南  
园路 456 号 7 幢 1-5-2 的 1 项成套住宅司法  
处置评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：杨小刚(注册号 5020030007)

李 武(注册号 5020180050)

估价报告出具日期：二〇二〇年八月三日

## 致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

### 一、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 二、估价对象

- 1、坐落：合川区南办处南园路 456 号 7 幢 1-5-2。
- 2、财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备（包括室内装修，不包括动产）。
- 3、规模：建筑面积 131.3 平方米。
- 4、用途：房屋登记用途为成套住宅。
- 5、权属：根据估价对象《不动产权证》记载，刘■■■拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

### 三、价值时点

二〇二〇年六月十日（实地查勘日）。

### 四、价值类型

市场价值。

### 五、估价方法

比较法。

### 六、估价结果

市场总价：40.57 万元(人民币大写：肆拾万零伍仟柒佰元整)。

建筑面积：131.3 平方米

建面单价：3090 元/平方米

### 七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：

徐红

二〇二〇年八月三日



## 估价师声明

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、本公司估价师于二〇二〇年六月十日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用情况，估价人员不对估价对象建筑质量进行调查，也不对未暴露或难于接触部分进行检验和评价。

七、除参与本次估价的估价人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些假设和限定条件：

### 一、一般假设

(一) 本次估价的《不动产权证》、《不动产登记证明》的复印件由估价委托人提供，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积和房屋建筑结构以《不动产权证》记载的为准。

(四) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1、交易双方自愿地进行交易；
- 2、交易双方处于利己动机进行交易；
- 3、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

### 二、特殊假设

(一) 未定事项假设  
无。

(二) 背离事实假设

根据《不动产登记证明》，估价对象已抵押；根据实地查勘，估价对象已被法院查封。考虑到本次估价目的是为重庆市合川区人民法院受理诉讼案件、

拍卖估价对象提供完整权利状况下的市场价值参考，因此不考虑抵押、查封对估价对象价值的影响。

(三) 不相一致假设  
无。

(四) 依据不足假设  
无。

### 三、 估价报告使用限制

(一) 本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 本次估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(三) 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人重庆市合川区人民法院使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(四) 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人处置估价对象时作参考用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

(五) 本估价报告按既定估价目的提供估价委托人，但必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(六) 未经估价机构书面同意, 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他方式公开发表。

(七) 本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市合川区人民法院

联系人：孙法官

联系电话：023-64291510

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

地 址：渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层

资格等级：一级

证书编号：渝房评备字(2018)第1-005号

批准机关：重庆市国土资源和房屋管理局

有效期限：2018年5月18日至2021年5月17日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

传真号码：(023)89038610

邮政编码：400015

### 三、估价对象

#### (一)估价对象界定

1、坐落：合川区南办处南园路456号7幢1-5-2。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备（包括室内装修，不包括动产）。

3、规模：建筑面积131.3平方米。

4、用途：房屋登记用途为成套住宅。



5、权属：根据估价对象《不动产权证》记载，刘传华拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

## (二) 估价对象实物状况

### 1、土地状况

- (1) 土地面积：估价对象共有宗地面积为 627 平方米。
- (2) 用途：城镇住宅用地。
- (3) 土地使用权类型：土地使用权类型为出让。
- (4) 土地四至：经实地查勘，估价对象所在宗地四面均临其他项目用地。
- (5) 土地形状：估价对象建筑物所占地形状较规则。
- (6) 地形地势：地形为平坦地形，自然排水畅通。
- (7) 土壤：区域以住宅小区为主，土壤受污染的可能性较小。
- (8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。
- (9) 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、通路及平整场地）。

### 2、建筑物状况

- (1) 名称：“盐井政府集资房”小区住宅。
- (2) 坐落：合川区南办处南园路 456 号 7 幢 1-5-2。
- (3) 建筑面积：建筑面积 131.3 平方米。
- (4) 建成年份：约建成于 2006 年。
- (5) 用途：成套住宅。
- (6) 总层数及层次：估价对象所在建筑物总楼层共 8 层，估价对象为第 5 层。
- (7) 房屋结构：混合结构。
- (8) 层高：标准层高。
- (9) 户型及平面布置：户型为三室两厅两卫一厨，房屋布局较合理。

(10) 外观：外墙为墙砖，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(11) 装饰装修：室内清水，入户防盗门。

(12) 设施设备：无电梯，水、电、气、消防等设施齐全。

(13) 通风和采光：朝小区内，通风、采光较好。

(14) 工程质量：估价对象已办理《不动产权证书》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(15) 物业管理：无物业管理。

(16) 使用及维修养护情况：目前空置，维护状况较好。

### (三) 估价对象权益状况

#### 1、土地使用权

估价对象土地所有权为国有，土地使用权类型为出让，土地使用权为刘伟所有，已办理了《不动产权证》，产权证号渝（2016）合川区不动产权第000943374号。

#### 2、房屋所有权

估价对象房屋所有权属于刘伟所有，已办理了《不动产权证》，产权证号渝（2016）合川区不动产权第000943374号。

#### 3、他项权利情况

根据《不动产登记证明》，估价对象已抵押；根据实地查勘，估价对象已被法院查封，不存在租赁情况。

### (四) 区位状况

估价对象位于合川区南办处南园路456号盐井政府集资房，地处较成熟住宅区，区域位置一般。

交通状况：估价对象所在区域交通网络主要由南园路、江城大道等城市主次干道构成，估价对象距合川火车站约1公里，距江北机场约45公里，区域内

分布有林业局、中南路等公交车站，有合川126路、合川128路、合川528路等多条公交线路经过，对外对内交通便利度较优。

**配套设施：**估价对象区域内道路平整，供水、排水、供电、通讯、闭路、宽带等基础设施齐备；区域内有南屏中学、中国农业银行、重庆市合川区中医院等公共配套设施，所在区域公用配套设施较好。

**环境条件：**估价对象周边为较成熟商住区，绿化率较好，无污染型工业企业，人流量较大，社会治安条件较优，人口素质较好，综合环境条件较好。

**居住聚集度：**估价对象区域内主要以房地产开发为主，分布有合川人事局小区、林业小区、南城花园等住宅小区，居住密度较大，居住聚集度较优。

#### 四、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### 五、价值时点

二〇二〇年六月十日。

#### 六、价值类型

##### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### （二）价值定义

市场价值为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、估价依据

##### （一）相关法律法规、政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；

- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273号；
- 6、《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，自2012年1月1日起施行）；
- 7、《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，自2018年9月1日起施行）；
- 8、《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，自2005年1月1日起实施）；
- 9、《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〔2012〕1号，2012年4月1日起施行）；
- 10、《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，2013年12月1日起施行）；
- 11、《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）；
- 12、《关于加快不动产司法评估的指导意见》（渝地房评经协发〔2018〕4号）

## （二）适用技术标准

- 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）。

## （三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（〔2020〕渝0117执恢

299号)；

2、《不动产权证》；

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料

1、重庆市土地及房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

(五) 估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

## 八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

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应在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，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，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象在未来可获收益年限内的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为住宅用房，近期区域内类似房地产交易案例较多，故适合采用比较法；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象周边类似房地产租赁案例较少，客观租金收益不易于获得，故不宜采用收益法；成本法适用于房地产市场发育不够或者类似房地产交易实例较少的地区，适用对象为整幢楼的房地产评估，本次所评估的估价对象仅为整栋楼中的部分房屋，且周边类似房地产交易实例较多，因此不适宜选用成本法对房地产进行评估；假设开发

法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象开发完毕后投入使用，目前处于最佳使用状态，故不适用假设开发法进行评估。

根据以上的分析，本次估价选用比较法对房地产进行评估。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在2020年6月10日的估价结果为：

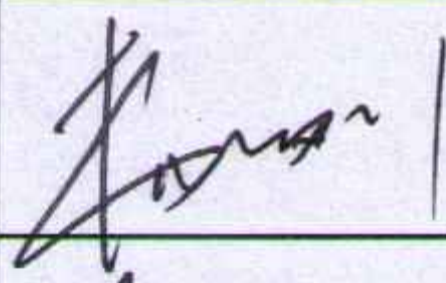
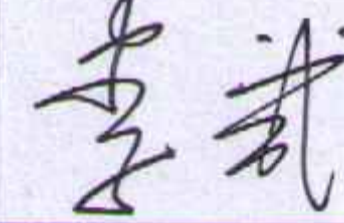
市场总价：40.57万元(人民币大写：肆拾万零伍仟柒佰元整)。

建筑面积：131.3平方米

建面单价：3090元/平方米

## 十一、注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨小刚	5020030007		20年8月3日
李武	5020180050		20年8月3日

## 十二、实地查勘日期

二〇二〇年六月十日

## 十三、估价作业日期

二〇二〇年六月十日至二〇二〇年八月三日

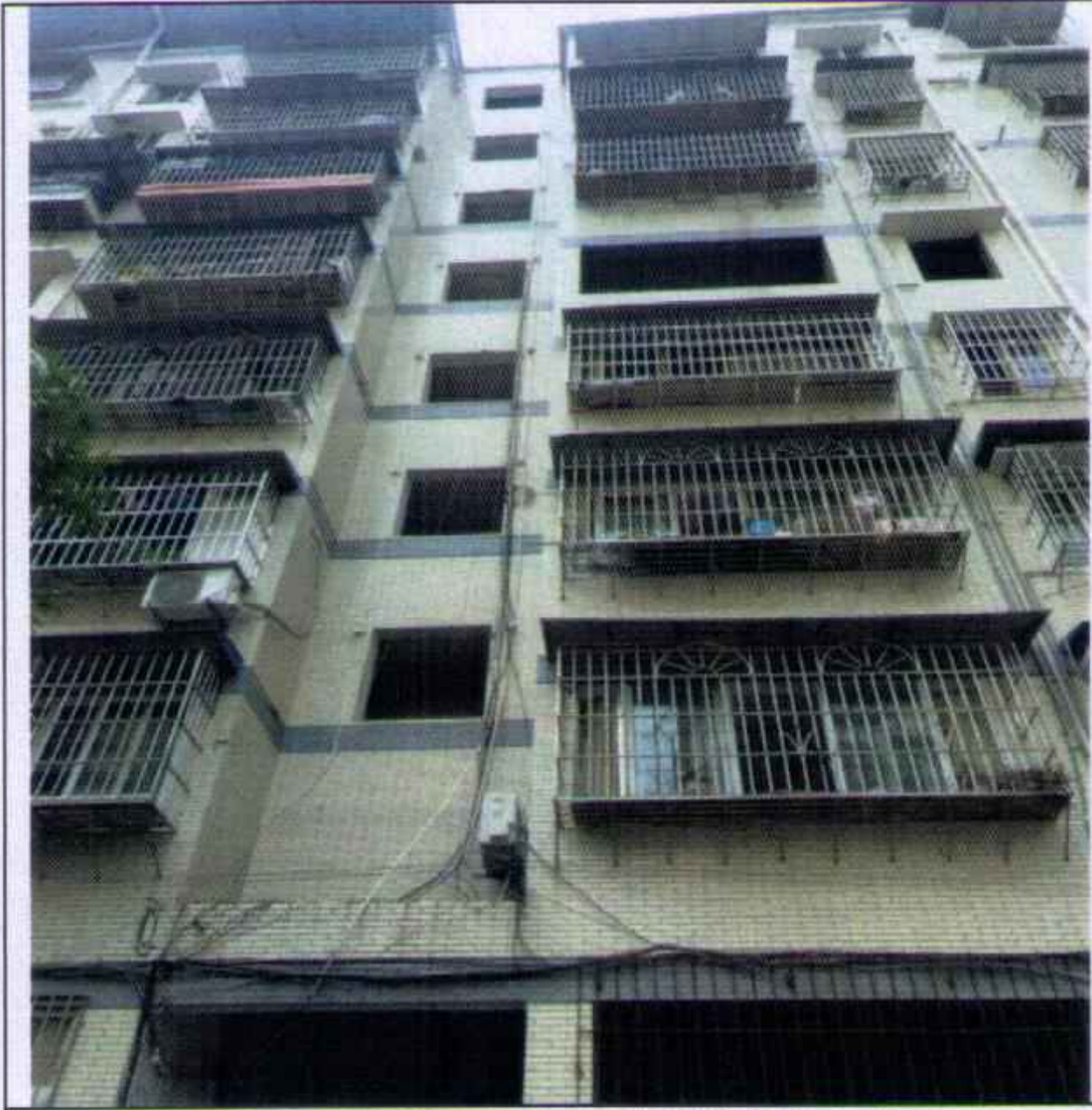
### 估价对象区域位置



3ai 地图 200米



估价对象外部环境及现状利用照片



估价对象大楼外观



估价对象所在房号



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象小区环境

刘传华



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，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50001054625



18

渝 (2016) 合川区 不动产权第000943374 号

权利人	刘伟
共有情况	单独所有
坐落	合川区南办处南园路456号7幢1-5-2
不动产单元号	500117 037006 GB00524 F00040019
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 627 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 131.3 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2050年02月01日 止
权利其他状况	身份证: 511021198101010055 房屋结构: 混合结构 所在楼层: 第5层 房屋套内面积: 119.81平方米 业务编号: 201611140160159

19



附 记

分摊系数为0.149

该不动产已办理抵押登记(4)

业务编号: 20161114010219



20