

「房地产估价报告」

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：权属于傅■■■、李■■■的位于合川区南办处江城大道 188 号南景豪庭 11 幢 2 单元 4-1 号的
成套住宅用途房地产市场价值司法估价报告

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责
任公司

估价报告编号：渝海特【2020】评鉴字第 087 号

注册房地产估价师：杜 艳 （注册号 5020040048）

李 洋 （注册号 5020170030）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 17 日



海特国际
HEITE INTERNATIONAL



Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员对位于合川区南办处江城大道188号南景豪庭11幢2单元4-1号的估价对象进行了实地查勘，根据估价目的，按照估价程序和技术标准，经市场调查，进行了认真的分析和测算，撰写了本估价报告。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价而评估其市场价值；

2、估价对象：权属于傅■■■、李■■■，位于合川区南办处江城大道188号南景豪庭11幢2单元4-1号，建筑面积为142.18平方米的成套住宅用房及分摊的20.63平方米城镇住宅用地土地使用权；

3、价值时点：2020年7月15日；

4、价值类型：市场价值；

5、估价方法：比较法；

6、估价结果（币种：人民币）：

单价：¥3850元/平方米

总价：¥54.74万元





Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

大写：伍拾肆万柒仟肆佰元整

特别提示：

1、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性，请报告使用者到相应房地产登记管理部门查证，以免由于上述原因造成损失；

2、经估价人员实地查勘及现场调查，了解到截止价值时点，估价对象有欠付的物管费，提请报告使用人注意；

3、估价对象所在大楼于 2019 年集资配备 1 部电梯，估价对象产权人未缴费，不能使用该电梯，故本次估价未考虑配备电梯对估价结果的影响，提醒报告使用者注意；

4、以上内容摘自本估价报告书，仅作为我们与估价委托人沟通之用。欲了解本估价结果的全面内涵，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：

评估机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
中国·重庆市渝北区星光大道 62 号海王星科技大厦 C 区 3 楼

电话：(023) 86867108

传真：(023) 86867130

2020 年 7 月 17 日



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

估价师声明

- 1、报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、报告的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制性条件的限制。
- 3、我们现在和可预见的未来与本报告中的估价对象都没有利害关系，也同估价当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及《重庆市司法鉴定条例》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师杜艳、李洋于2020年7月15日已经对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与目前维护管理状况，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对估价报告签署人提供过重要的专业帮助。
- 7、本报告所有权及相关部分的解释权属我们。未经我们书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得泄露给估价师——客户关系保密要求限定范围外的第三人，亦不可公布于任何公开媒体。



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

估价假设和限制条件

一、估价假设

一般假设

1、估价委托人提供的《重庆市房地产权证》等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；

2、估价对象产权清晰，不存在产权、债务纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息；

3、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，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用；

4、估价对象为整个房地产中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益；

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对委估对象价值的影响。

未定事项假设

估价对象所对应的资料均未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象房屋建成年代为 2000 年，本次估价对象房屋建成年代以实地查勘为准。

背离事实假设

据估价人员了解，估价对象已设立抵押他项权利并已司法查封，基于估价目的，本次估价不考虑抵押他项权利和司法查封对估价结论的影响。

不相一致假设

估价对象所在大楼于 2019 年集资配备 1 部电梯，估价对象产权人未缴费，不能使用该电梯，故本次估价未考虑配备电梯对估价结果的影响。

依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

二、本报告使用的限制条件

● 本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，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。

● 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”提供给估价委托人，“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。

● 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

● 估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。估价结果也未考虑未来处置风险。

● 估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

相应修改。

- 本报告书的使用期限为一年。即从 2020 年 7 月 17 日至 2021 年 7 月 16 日。超过一年需重新进行估价。



Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市合川区人民法院
- 2、联系人：胡兵、黄建龙 64291316

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市两江新区星光大道 62 号海王星科技大厦 C 区 3 楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2018）1-001 号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价而评估其市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为权属于傅■■■、李■■■，位于合川区南办处江城大道 188 号南景豪庭 11 幢 2 单元 4-1 号，建筑面



Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

积为 142.18 平方米的成套住宅用房及分摊的 20.63 平方米
城镇住宅用地土地使用权。

2、建筑物状况

所在大楼状况：所在大楼共 7 层，外形方正、外墙为墙
砖，建成年代为 2000 年。

估价对象情况：

名称：南景豪庭；

产权资料：《重庆市房地产权证》(204 房地证 2015 字第
16063 号)；

权利人：傅■■■、李月■■■

坐落：合川区南办处江城大道 188 号南景豪庭 11 幢 2
单元 4-1 号；

所在楼层：第 4 层；

层高：约 3 米；

建筑面积：142.18 平方米；

套内建筑面积：129.16 平方米；

空间布局：错层，户型为三室两厅一厨两卫；

通风采光：一般；



Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

建筑结构：混合结构；

用途：成套住宅；

朝向：朝西南；

装饰装修状况：入户防盗门，室内清水；

设施设备状况：所在大楼于 2019 年集资配备 1 部电梯，
水、电、通讯、消防等设施设备齐全；

维护状况：维护保养正常。

3、土地状况

土地坐落：合川区南办处江城大道 188 号南景豪庭 11
幢 2 单元 4-1 号；

土地用途：城镇住宅用地；

土地使用权面积：20.63 平方米；

共有使用权面积：962 平方米；

土地等级：重庆市合川区住宅 2 级；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2050 年 12 月 1 日；

土地形状：规则多边形；

四至：均临小区其他房屋；



Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

土地平整度：较平坦；

地质构造：无不良地质构造；

土地开发程度：估价对象宗地内“场地平整”，宗地外“六通”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水），为已开发熟地。

4、环境与基础设施状况

位置：估价对象位于合川区南办处江城大道 188 号南景豪庭 11 幢 2 单元 4-1 号；

交通条件：估价对象距最近的公交站约 100 米，沿途有 116、126、528 等多路公交车经过，人、车流量较大，交通便捷度较高；

住宅聚集度程度：估价对象位于合川区南办处江城大道 188 号南景豪庭 11 幢 2 单元 4-1 号，附近有江城丽景、芳菲苑、阳光雅舍等住宅小区，区域内住宅聚集度较高；

环境条件：估价对象附近无污染的企业，周围污染主要为交通噪音和生活污染；

公共设施：估价对象附近有高阳小学、南滨路小学、重庆市合川区中医院及各大商业银行等相关配套设施，区域内



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

水、电、气、通讯、网络等基础设施以及配套设施完善。

5、权益状况

5.1、产权状况：

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》记载，估价对象土地使用权和房屋所有权属于傅■■■、李■■■。

5.2、他项权利状况：

据估价师调查了解，于价值时点，估价对象已设立抵押权。

5.3、查封限制状况

据估价师调查了解，于价值时点，估价对象已司法查封。

五、价值时点

为更好的服务于估价目的，本估价报告的价值时点确定为现场勘查日，即为2020年7月15日。

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准，其公开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，以公平方式在价值时点自愿进行交易的金额。



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

七、估价原则

我们按照国家有关估价规定，本次估价中我们主要遵循了以下原则：

7.1 客观、独立、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。

7.2 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。

7.3 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。

7.4 替代原则

要求估价结果与估价对象是在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。

7.5 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。



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

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。

八、估价依据

本次估价的主要依据有：

法律法规依据

- 1、中华人民共和国土地管理法；
- 2、中华人民共和国城市房地产管理法；
- 3、中华人民共和国担保法；
- 4、中华人民共和国合同法；
- 5、中华人民共和国拍卖法；
- 6、中华人民共和国资产评估法；
- 7、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 8、重庆市司法鉴定条例；

技术规范

- 9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
(GB/T50291-2015)；



Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

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

行为依据

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、重庆市合川区人民法院司法评估委托书：(2020)渝0117执恢369号；

取价依据

14、估价委托人提供的基本数据；

15、估价委托人提供的其它辅助资料和我们实地查勘，调查所得的资料；

产权依据

16、由估价委托人提供的《重庆市房地产权证》。



Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

九、估价方法

1、估价思路

本次估价的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估其市场价值，根据本次估价的估价目的，同时综合考虑估价对象的实际情况和收集到的相关资料，本次估价采用适宜的估价方法求取估价对象的市场价值。

2、估价方法的选用

估价对象类型	住宅用途房地产			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
是否选取	是	否	否	否
选用与否的理由	类似地区、类似物业、类似交易的近期交易案例较多，代表性较强，故可以采用该方法。	类似地区、类似物业、类似出租较少，租金案例不易于获取，且住宅物业的租赁情况容易受其他条件影响，长期、稳定的收益流难以形成，故不适宜采用该方法。	估价对象不属于可开发或有开发潜力的房地产，故不适宜采用该方法。	估价对象属已建成房产，成本构成难以反映真实的市场价值（房地产效用），故不适宜采用该方法。

3、估价方法的定义

比较法：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。



Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

十、估价结果

本次估价采用合理的估价方法，经过上述估价程序后，反映估价对象在估价目的和有关假设和限制条件下，于价值时点 2020 年 7 月 15 日所体现的市场价值如下：

单价：¥3850 元/平方米

总价：¥54.74 万元

大写（人民币）：伍拾肆万柒仟肆佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杜艳	5020040048	杜艳	2020年7月17日
李洋	5020170030	李洋	2020年7月17日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2020 年 7 月 15 日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2020 年 7 月 15 日至 2020 年 7 月 17 日。

谨此报告！

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司







2020 年 7 月 17 日





Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

估价对象现状照片

周边状况		小区入口	
外观		估价对象	
估价对象		估价对象	



Real Estate Appraisal Report
房地产估价报告

估价对象位置标图



傅巴东

房地证 2015 字第 16063 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



18.204

79

权利人	傅正，李		
证件名称及号码	身份证：[REDACTED]，身份证： [REDACTED]		
坐落	合川区南办处江城大道188号南景豪庭11幢2单元4-1号		
房地籍号	HC00300701070000020200100040005		
土地使用权类型	出让	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	20.63m ²	楼层	名义层 第4 物理层 /
共有使用权面积	962m ²	房屋建筑面积	142.18m ²
土地使用权终止日期	2050年12月01日	套内建筑面积	129.16m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201506250160204

填证单位：

填证单位：

登记日期：

登记日期：



年 月 日

80

记 事

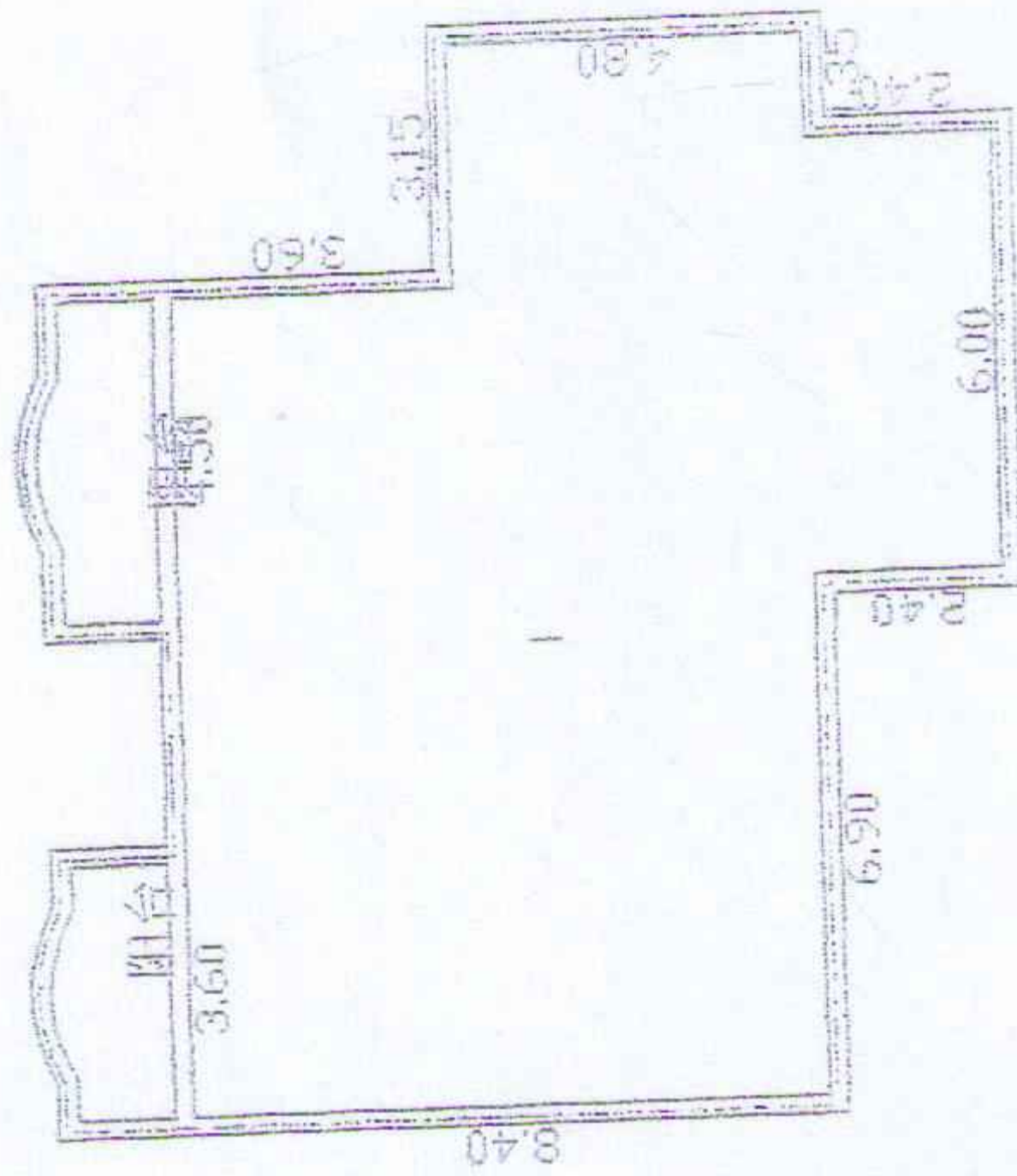
该房屋已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆合川区支行,抵押担保的主债权金额为86000元,于2015年07月01日办理抵押登记,业务编号为201506300160207。

81

附

图

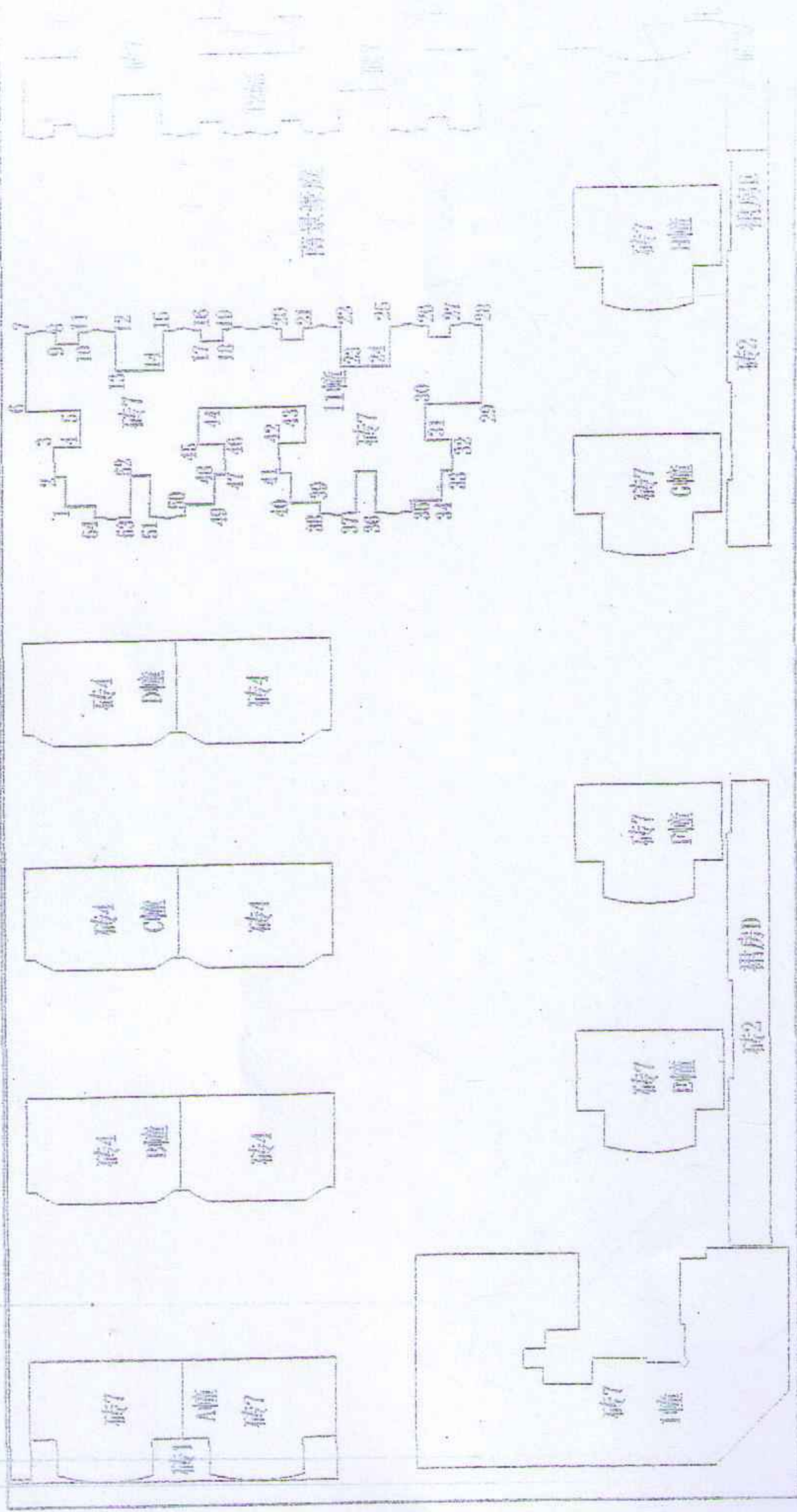
82



套内面积: 129.16 m² 长度单位: m 产权面积 42.18 m² 自测

测绘单位: 重庆市房屋勘测院

重庆市房地产权属土地附图



江麓大道



1——54范围内面积为1962平方米

日期：2007年3月

1:1000

83