

# 房地产估价报告

神州房评（2020）第 135 号

估价项目名称：涪陵区宏声大道 87 号（金科天湖小镇）54 幢 1-5  
跃 6-1 住宅房地产涉及财产处置市场价值评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：吴海燕（注册号 5120100056）

许开军（注册号 5020020090）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 9 日



扫描全能王 创建

## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于涪陵区宏声大道 87 号（金科天湖小镇）54 幢 1-5 跃 6-1 房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为位于涪陵区宏声大道 87 号（金科天湖小镇）54 幢 1-5 跃 6-1 属于万绍碧拥有的成套住宅用房，建筑面积为 150.19 平方米，套内面积 135.96 平方米，分摊土地使用权面积未记载，本次估价范围包含房屋所有权和分摊土地使用权，包含室内装修，不包含室内动产及地块上的构筑物、附着物。

### 三、价值时点

2020 年 7 月 1 日

### 四、价值类型

市场价值

### 五、估价方法

比较法

### 六、估价结果

我公司根据估价委托人提供的有关资料，在估价人员现场勘查的基础上，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和掌握的房地产资料以及长期积累的评估经验，综合分析影响房地产价格的各项因素，并选择适当估价方法，从而测算得出估价结论。我公司认为估价对象在 2020 年 7 月 1 日的估价结果为：

建筑面积评估单价：9540 元/平方米

评估建筑面积：150.19 平方米

房地产市场价值：143.28 万元（大写人民币壹佰肆拾叁万贰仟捌佰元整）



## 七、特别提示

(一) 本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二) 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。

(三) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(四) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(五) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月九日



## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附    件 .....	15
一、司法评估委托书复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、比较案例外观照片及位置图	
五、估价对象权属证明复印件	
六、专业帮助和相关专业意见	
七、估价所依据的其他文件资料	
八、房地产估价机构《营业执照》复印件	
九、房地产估价机构《备案证书》复印件	
十、房地产估价师《注册证书》复印件	





## 估价师声明

我们郑重声明：

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

二、估价报告中的分析、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定条件的限制。

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

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

估价报告遵从于以下的假设和限制条件，在使用估价报告时也应当遵从这些假设和限制条件：

### 一、一般假设

#### （一）当前房地产市场的假设

- 1、房地产市场为公开、公平、公正的市场。
- 2、房地产市场的供应关系、市场结构保持稳定，房地产政策不发生重大变化或实质性改变。
- 3、房地产市场中的交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

4、房地产交易中无特殊情况促使交易各方主观加价交易或降价交易。

#### （二）有关估价对象的假设

- 1、估价对象能够自由在市场上出售。
- 2、本公司没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的查看，没有进行结构测试，不能确定物业有没有缺陷。因此，本次评估假设其无基础和结构等方面的重大质量问题及估价对象的结构和设施不影响估价对象的正常使用。

3、任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、估价委托人提供的估价对象相关资料是合法、完整、有效的。

5、本次估价的现场查勘日期为2020年7月1日，本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

#### （三）估价方法运用的假设



- 1、未来房地产市场保持稳定、房地产政策保持不变。
- 2、估价对象保持现有设计用途不变。
- 3、交易实例所对应的房地产市场为公开、公平、公正、稳定的市场。
- 4、交易实例无基础和结构等方面的重大质量问题。
- 5、估价对象及交易实例均未拖欠为取得合法产权而应交纳的相关税费

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

至价值时点，估价对象被重庆市涪陵区人民法院查封，存在抵押权限制，截止价值时点尚未解除抵押权，根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）第5.4.2条第2款规定：房地产司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑估价对象抵押权限制及查封对其价值影响。

## 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价委托人未能提供估价对象建成年代相关资料，无法确定估价对象建成年代，估价人员根据现场查勘及向周边居民了解，其建成年代为2013年，本次设定估价对象的建成年代为2013年。

## 六、报告使用的限制条件及结果限制条件

### （一）报告使用的限制条件

1、本估价报告仅供估价委托人司法执行时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动。未经我公司书面同意并签章，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。





2、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。

3、未经本公司签章或无本公司注册房地产估价师签名的估价报告,以及估价报告的复印件一律无效,本公司对使用无效报告而产生的后果不承担责任。

4、本估价报告只用于估价委托人重庆市涪陵区人民法院司法执行时参考使用,其估价报告的使用有效期为自报告完成之日起一年(即2020年7月9日至2021年7月8日)。

## (二) 估价结果的限制条件

1、本次估价结果为满足全部假设条件下的市场价值,包含房屋所有权和分摊土地使用权价值,包含室内装修价值,不包含室内动产及地块上的构筑物、附着物价值。

2、本次估价结果是在满足报告中价值定义所设定条件下的房地产价值,若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化,估价结果应作相应调整。

3、本次估价结果是对估价对象于价值时点房地产价值的正常公允反映,没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势、市场供需关系发生变化以及遇上自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

4、本次估价结果未考虑估价对象及其房地产权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当等对其价值的影响。

5、本次估价结果未考虑未来处置风险,它既不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格,也不代表未来处置时的实际变现价格。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市涪陵区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

地址：重庆市北部新区星融路3号4-1

法定代表人：汤传彬

统一社会信用代码：91500000762656073F

房地产估价备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2018）第2-025号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2013年10月16日至2021年10月15日

监督人：姜妮妮

投诉监督电话：（023）86973478

传真号码：（023）86973438

邮政编码：401121

### 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）估价对象界定

估价对象为位于涪陵区宏声大道87号（金科天湖小镇）54幢1-5跃6-1属于万绍碧拥有的成套住宅用房，建筑面积为150.19平方米，套内面积135.96平方米，分摊土地使用权面积未记载，本次估价范围包含房屋所有权和分摊土地使用权，包含室内装修，不包含室内动产及地块上的构筑物、附着物。

#### （二）估价对象实物状况



## 1、土地状况

坐落：涪陵区宏声大道 87 号（金科天湖小镇）54 幢 1-5 跃 6-1

四至：东至残联、发改委、老年公寓、武警支队；南至宏声大道；西至宏声大道；北至空地

土地用途：城镇住宅用地

开发程度：红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“场地平整”

地势：平坦

利用现状：地上修建 1 幢钢筋混凝土结构建筑物

## 2、建筑物状况

### （1）所在物业整体状况

估价对象位于重庆市涪陵区宏声大道 87 号金科天湖小镇，估价对象所在大楼共 8 层（第 1 至 8 层），估价对象位于第 5 跃 6 层，建成年代为 2013 年。

### （2）估价对象自身状况

坐落：涪陵区宏声大道 87 号（金科天湖小镇）54 幢 1-5 跃 6-1

建成时间：2013 年

建筑结构：钢筋混凝土结构

房屋建筑面积：150.19 平方米

层数：名义层 5 跃 6 层

设施设备：通水、通电、通气、通讯、消防栓

户型设计：四室二厅一厨三卫

装修状况：外墙刷漆；客厅地面贴砖，墙面贴墙布；卧室地面安装木地板，墙面贴墙布，厨卫地面贴地砖，四周瓷砖上墙，顶部铝扣板吊顶，铝合金窗，防盗门，中央空调。

房屋用途：成套住宅



新旧程度：9 成新

维护、使用状况：作为住宅使用，维护使用状况较好。

### （三）估价对象权益状况

#### 1、土地使用权

估价对象所占用土地的所有权属于国家所有，估价对象分摊的土地使用权为万绍碧拥有，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2059 年 10 月 14 日，剩余年限为 39.29 年，并已办理了《房地产权证》，证号为“303 房地证 2013 字第 55978 号”。

#### 2、房屋所有权

估价对象的房地产权利人为万绍碧，并已办理了《房地产权证》，证号为“303 房地证 2013 字第 55978 号”。

#### 3、他项权利情况

根据委托方提供的资料记载，截止价值时点估价对象被重庆市涪陵区人民法院查封，已办理抵押登记，债权人为重庆农村商业银行股份有限公司涪陵支行。

### 五、价值时点

委托方于 2020 年 6 月 17 日出具了重庆市涪陵区人民法院委托书[（2020）渝 0102 执 1324 号]，但未对价值时点做说明，评估人员于 2020 年 7 月 1 日与申请方及法院工作人员一起进行了现场查勘，为保证价值时点与现场查勘时估价对象实物状况的一致性，故确定价值时点为 2020 年 7 月 1 日。

### 六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托书要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值包含国有土地使用权价值和房屋所有权价值，包含室内装修价值，不包含室内动产及地块上的构筑物、附着物价值。





## 七、估价原则

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

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### （二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### （四）替代原则

遵循替代原则，评估价值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。

### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国物权法》
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 6、《中华人民共和国担保法》



7、《中华人民共和国合同法》

8、《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)

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、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规

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、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办(2018)273号)。

## (二) 技术依据

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

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

## (三) 行为依据

重庆市涪陵区人民法院委托书[(2020)渝0102执1324号]

## (四) 产权依据

《房地产权证》证号：303房地证2013字第55978号

## (五) 取价依据

1、《重庆市涪陵区人民政府关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(涪陵府发[2016]47号)

2、估价人员现场查勘获得的资料

3、估价人员搜集的近期房地产交易实例资料

4、估价人员通过调查测算获取的资料



## 九、估价方法

### (一) 选用方法及理由

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。本次估价对象为住宅用房，我们对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象所在区域房地产交易情况进行了调查后了解，确定采用比较法对住宅用房的 market 价值进行评估。

### (二) 比较法

#### 1、比较法的定义

比较法，就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、比较法计算公式

比较价值 = 可比实例价格 × 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

其中：房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

## 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 7 月 1 日的估价结果。

建筑面积评估单价：9540 元/平方米

评估建筑面积：150.19 平方米

房地产市场价格：143.28 万元(大写人民币壹佰肆拾叁万贰仟捌佰元整)



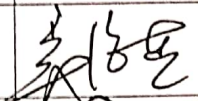
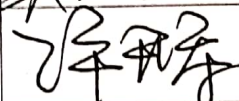


表 1 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价 (万元)		143.28
	单价 (元/建筑m <sup>2</sup> )		9540
评估价值	总价 (万元)		143.28
	单价 (元/建筑m <sup>2</sup> )		9540

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
吴海燕	5120100056		2020年7月9日
许开军	5020020090		2020年7月9日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2020 年 7 月 1 日。

十三、估价作业期

2020 年 6 月 17 日至 2020 年 7 月 9 日。

