

房地产估价报告

神州房评（2019）第 161 号

估价项目名称：大足区棠香街道二环南路 602 号蓝湖星空 3-21-3
的成套住宅用房地产执行处置市场价值评估

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：汤传彬（注册号 5020040062）

杨洪伟（注册号 5019980078）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 22 日



扫描全能王 创建

致估价委托人函

重庆市九龙坡区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于大足区棠香街道二环南路 602 号蓝湖星空 3-21-3 的成套住宅用房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的

为估价委托人执行中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行与蒋有军 3269 一案中，需确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为位于大足区棠香街道二环南路 602 号蓝湖星空 3-21-3 属于蒋有军的成套住宅用房，建筑面积为 106.25 平方米，套内面积为 79.42 平方米，共有土地使用权面积 20630 平方米，分摊土地使用权面积 3.66 平方米。

本次估价范围包含房屋所有权及其分摊土地使用权、室内装饰装修、室内的动产（茶几、沙发、鞋柜、电视柜各 1 个，3 张床），但不包含地块上的构筑物、附着物。

三、价值时点

2019 年 9 月 29 日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

房地产采用比较法测算、动产采用成本法测算

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。我认为估价对象在2019年9月29日的估价结果为：

评估总价值：**58.254**万元(大写人民币伍拾捌万贰仟伍佰肆拾元整)

其中：

房地产市场价值：**57.96**万元(大写人民币伍拾柒万玖仟陆佰元整)

动产市场价值：**0.294**万元(大写人民币贰仟玖佰肆拾元整)

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) 若双方当事人对本次估价结果有异议，可在知道或应当知道估价结果之日起十日内提出复评。



重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇一九年十月二十二日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
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、估价对象相关证明资料复印件	
五、可比实例位置图及外观照片	
六、专业帮助和相关专业意见	
七、房地产估价机构《营业执照》复印件	
八、房地产估价机构《备案证书》复印件	
九、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。

(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、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。

3、交易实例无基础和结构等方面的重大质量问题。

4、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，根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件记载及估价人员现场查勘，估价对象存在抵押权利限制。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，本次估价未考虑估价对象抵押、查封权限制对其价值影响。

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。根据估价人员现场了解，估价对象的建成年代为2012年，故本次设定估价对象的建成年代为2012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九龙坡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2019年10月22日至2020年10月21日）。

（二）估价结果的限制条件

1、本次估价范围包含房屋所有权及其分摊土地使用权、室内装饰装修、室内的动产（茶几、沙发、鞋柜、电视柜各1个，3张床），但不包含地块上的构筑物、附着物。

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：重庆市九龙坡区人民法院

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

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：2018年10月16日至2021年10月15日

投诉监督联系人：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

为估价委托人执行中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行与蒋有军3269一案中，需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

估价对象为位于大足区棠香街道二环南路602号蓝湖星空3-21-



3 属于蒋有军拥有的成套住宅用房，建筑面积为 106.25 平方米，套内面积为 79.42 平方米，共有土地使用权面积 20630 平方米，分摊土地使用权面积 3.66 平方米。

本次估价范围包含房屋所有权及其分摊土地使用权、室内装饰装修，室内的动产（茶几、沙发、鞋柜、电视柜各 1 个，3 张床），但不包含地块上的构筑物、附着物。

（二）估价对象实物状况

1、土地状况

坐落：大足区棠香街道二环南路 602 号蓝湖星空 3-21-3

土地用途：城镇混合住宅用地

土地级别：重庆市大足区住宅用地 3 级

共有土地使用权面积：20630 平方米

分摊土地使用权面积：3.66 平方米

地势：较平缓

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”

利用现状：地上修建 1 幢钢混结构建筑物

2、建筑物状况

（1）建筑物状况描述

①所在物业整体状况

估价对象位于大足区棠香街道二环南路 602 号蓝湖星空 3-21-3，所在小区位于大足新城核心地段，附近有 MK 购物商场，永辉超市，



大足区人民医院，蓝湖星宇幼儿园等，对面为大足体育馆，周边的公交站有 101 路、104 路、106 路、108 路、206 路、208 路等。所在物业名称为蓝湖星空，整个小区每户都为跃式结构，有小区绿化，估价对象所在建筑属于高层，总楼层共 28 层，每层均为住宅，建成年代为 2012 年。

② 估价对象自身状况

坐落：大足区棠香街道二环南路 602 号蓝湖星空 3-21-3。

建筑结构：钢混结构。

层数：估价对象位于名义层第 21、22 层，物理层第 21、22 层。

建筑面积：106.25 平方米。

套内面积：79.42 平方米。

设施设备：通水、电、气、讯，有电梯。

装修状况：外墙为涂料，入户门：防盗门；内门：实木门，窗：塑钢窗，客厅地面：地砖，客厅墙面：墙纸，客厅顶棚：石膏板吊顶，卧室地面：木地板，卧室墙面：墙纸，卧室顶棚：乳胶漆，卫生间地面：防滑地砖，卫生间墙面：瓷砖贴墙至顶，卫生间顶棚：铝扣板，厨房地面：防滑地砖，厨房墙面：四面瓷砖上墙至顶，厨房顶棚：铝扣板。

房屋用途：成套住宅。

户型结构：3 室 1 厅 1 厨 2 卫 1 阳台。

新旧程度：估价对象外墙成色较好，建于 2012 年，故判断约为 8.5 成新。



维护、使用状况：于价值时点，估价对象处于抵押、查封状态，有物业管理，维护保养状况较好。

3、动产状况：茶几（1.2m*0.5m），沙发（2.2m*0.5m），鞋柜为仿实木（1.2m*0.9m），电视柜（1.8m*0.45m），床：（1.8m*2张），床（1.2m*1张）。

室内动产清单

序号	物品名称	规格/型号	计量单位	数量	实物现状
1	床	1.8m	张	2	外观一般，能够正常使用
2	床	1.2m	张	1	外观一般，能够正常使用
3	茶几	1.2m*0.5m	张	1	外观一般，能够正常使用
4	电视柜	1.8m*0.45m	个	1	外观一般，能够正常使用
5	沙发	2.2m*0.5m(双人位+单人位)	套	1	外观一般，能够正常使用
6	鞋柜	1.2m*0.9m	个	1	外观一般，能够正常使用

（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，根据委托人提供的《房地产权证》（证号：“210房地证2015字第05002号”）的复印件记载，估价对象土地使用权类型为出让，估价对象分摊的土地使用权为蒋有军拥有；估价对象土地使用权终止日期为2080年10月31日，剩余使用年限约为61.13年。

（2）房屋所有权



根据委托人提供的《房地产权证》复印件显示，估价对象的房地产权利人为蒋有军，已办理房地产权证，证号“210房地证2015字第05002号”。

（3）他项权利情况

根据委托人提供的《房地产权证》复印件及现场查勘显示，至价值时点，估价对象存在抵押、查封权利限制。

五、价值时点

评估人员于2019年9月29日对估价对象进行了现场查勘，由于估价委托人提供的重庆市九龙坡区人民法院委托书[(2019)渝0107执恢955号]未记载价值时点，为使价值时点估价对象实物状况与现场查勘时状况更吻合，故本次将现场查勘之日作为价值时点，即确定价值时点为2019年9月29日。

六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值包含房屋所有权及其分摊土地使用权、室内装饰装修价值、室内的动产（茶几、沙发、鞋柜、电视柜各1个，3张床），但不包含地块上的构筑物、附着物。

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、最高法、五大评估行业协会联合发布《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)

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、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规

(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

重庆市九龙坡区人民法院司法评估委托书[(2019)渝 0107 执恢 955号]

(四) 产权依据

《房地产权证》《210房地证2015字第05002号》

(五) 取价依据

- 1、估价人员现场查勘获得的资料
- 2、估价人员搜集的近期房地产交易实例资料
- 3、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



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，确定采用比较法测算出房地产的价值，成本法测算出动产的价值。

（二）比较法

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。其计算公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

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

（三）成本法

1、成本法的定义

成本法是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，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。

2、成本法计算公式

$$\text{估价对象市场价值} = \text{估价对象重置成本} - \text{折旧}$$


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 2019 年 9 月 29 日的估价结果为：

评估总价值：**58.254** 万元(大写人民币伍拾捌万贰仟伍佰肆拾元整)

其中：

房地产市场价格：**57.96** 万元(大写人民币伍拾柒万玖仟陆佰元整)

动产市场价格：**0.294** 万元(大写人民币贰仟玖佰肆拾元整)

房地产估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价 (万元)
单价 (元/m ²)	5455		
评估价值	总价 (万元)	57.96	
	单价 (元/m ²)	5455	



动产结果汇总表

相关结果		估价方法	成本法
		室内动产测算结果	室内动产价值 (万元)
评估价值	总价 (万元)	0.294	



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
汤传彬	5020040062		2019年10月22日
杨洪伟	5019980078		2019年10月22日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2019年9月29日。

十三、估价作业期

2019年8月28日至2019年10月22日。



估价对象动产实地查勘情况和相关照片

鞋柜



床
(1.8m)



床
(1.8m)



电视柜



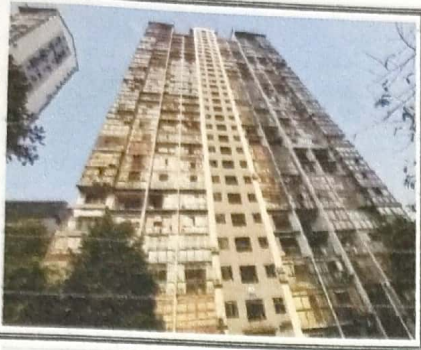




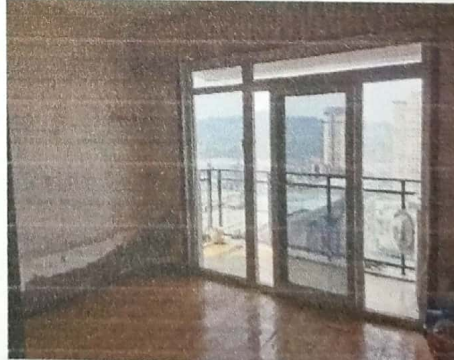
沙发



床
(1.2m)



估价对象实地查勘情况和相关照片

<p>估价对象大楼</p>		<p>估价对象外部状况</p>	
<p>估价对象外部状况</p>		<p>估价对象内部状况</p>	
<p>估价对象内部状况</p>		<p>估价对象内部状况</p>	
<p>估价对象进户门</p>		<p>估价对象内部状况</p>	



权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 210 房地证 2015 字第 05002 号

权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地

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	蒋有军		
证件名称及号码	身份证 [REDACTED]		
坐落	大足区棠香街道二环路602号蓝湖星空3-21-3		
房地籍号	DZ00201000180000030100100210003		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	3.66m ²	楼层	名义层 21、22 物理层 21、23
共有使用权面积	20630m ²	房屋建筑面积	106.25m ²
土地使用权终止日期	2080年10月31日	套内建筑面积	79.42m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201504200200104



填证单位:

登记日期:

2015年4月20日

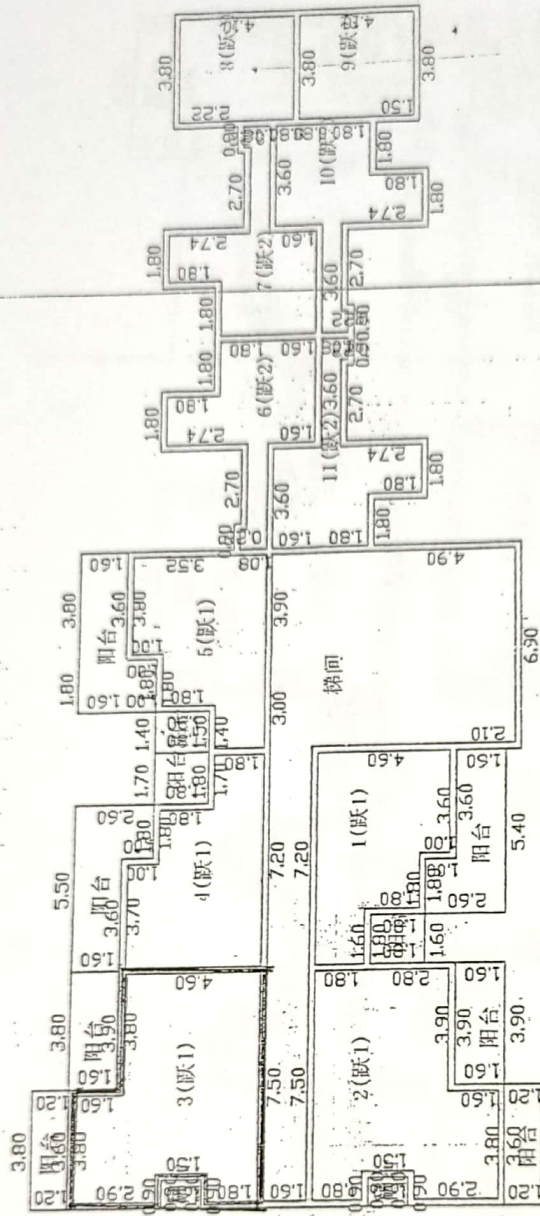
年 月 日



扫描全能王 创建

附

图



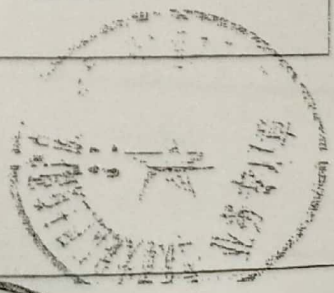
第1幢第21层平面图

比例 1:200 长度单位: M 建筑面积 59.96m²

测绘单位: 重庆市国土资源和房屋勘测规划院大足区土地房屋勘测所

自墙 共墙 借墙

勘丈: 刘小林



扫描全能王 创建