

房地产估价报告

重天房估报字(2020)第120号

估价项目名称: 重庆市城口县修齐镇向阳东路17号住宅房地产司法评估

估价委托人: 重庆市城口县人民法院

房地产估价机构: 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 郑 兵 5020020128

刘 俊 5020180002

估价报告出具日期: 二〇二〇年八月四日

致估价委托人函

重庆市城口县人民法院：

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院的委托，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，对重庆市城口县修齐镇向阳东路17号房地产进行了价值评估。

估价目的：为重庆市城口县人民法院执行重庆三峡银行股份有限公司城口支行与刘兴荣借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：详见下表。

估价对象基本情况表

财产范围及名称	房产证号	权利人	坐落	所在楼层	建筑面积 (m ²)	用途
房地产 (含室内装修)	309房地证2012 字第00062号	刘兴荣	城口县修齐镇向阳东路17号	1-4	355.09	住宅

价值时点：2020年6月11日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：总价为¥44.74万元（人民币大写：肆拾肆万柒仟肆佰元整），单价为1260元/建筑面积平方米，详见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	
	比较法	
测算结果	总价（万元）	44.74
	单价（元/m ² ）	1260
评估价值	总价（万元）	44.74
	单价（元/m ² ）	1260

特别提示:

一、本估价报告和估价结果仅限于本次估价目的使用，不得用于其他用途，若有其他用途，需根据指定目的另行估价。

二、本估价报告仅在特定的报告使用人实施估价目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本估价报告；本估价报告特定的使用人包括估价委托人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用估价报告的其他使用者。

三、本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。

四、本估价报告中的“估价假设和限制条件”对可能影响本估价报告结论的重要事项作出了披露，本估价报告的估价委托人及其他报告使用人应充分关注。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：王晓曲

二〇二〇年八月四日



目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
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	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
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

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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一)注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,假定其合法、真实、准确和完整。

(二)注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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,假定其安全符合相关法律、法规及标准的强制性规定。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一)估价对象为司法涉案对象,根据估价目的,本估价报告未考虑查封等形式限制权利情况对评估价值的影响。

(二)估价对象已向重庆三峡银行股份有限公司城口支行设定抵押,根据估价目的,本估价报告未考虑抵押和其他优先受偿款对评估价值的影响。

(三)本估价报告没有考虑与房地产权属转移有关的税费,同时也未考虑在房地产交易过程中发生的中介费和法律费及其他费用。

(四)实地查勘,估价对象屋面存在“增建”(户型大致为两房一卫),根据估价的合法原则,本估价报告未考虑“增建”情况对评估价值的影响。

四、不相一致假设

本估价项目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

(一)实地查勘,3层部分房屋出租,其余房屋均自用;估价委托人未提供估价对象租

赁或占用情况的相关资料，本估价报告未考虑该租赁或占用情况对评估价值的影响。

(二) 估价对象为划拨建设用地使用权；估价委托人未提供其他用益物权设立情况的资料，根据估价目的，本估价报告未考虑其他用益物权对评估价值的影响。

(三) 估价委托人未提供估价对象拖欠税费情况的资料，根据估价目的，本估价报告未考虑拖欠税费情况对评估价值的影响。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果仅限于本次估价目的使用，不得用于其他用途，若有其他用途，需根据指定目的另行估价。

(二) 本估价报告仅在特定的报告使用人实施估价目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本估价报告；本估价报告特定的使用人包括估价委托人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用估价报告的其他使用者。

(三) 本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。

(四) 本估价报告的解释权属于本房地产估价机构，未经本机构书面同意及签章，任何个人或机构不享有该估价报告的解释权；未经本机构书面同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及当事人另有约定的除外。

(五) 本估价报告必须完整使用方为有效，本报告书复印件一律无效。

(六) 如发现本估价报告的文字数字图片因校印或其他原因出现误差，请通过本机构进行改正，否则相关误差部分无效。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市城口县人民法院
地址：重庆市城口县葛城街道北大街 43 号
联系人：张燎
联系电话：（023）59227366

二、房地产估价机构

机构名称：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
法定代表人：王晓曲
住所：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 116 号圣地大厦 11-8 号
统一社会信用代码：91500103739833086F
备案等级：二级
证书编号：渝房评备字（2020）2-009 号
联系人：刘东
联系电话：（023）63892846 （023）63892856

三、估价目的

为重庆市城口县人民法院执行重庆三峡银行股份有限公司城口支行与刘兴荣借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象基本状况

详见下表。

估价对象基本状况表

项目	状况	
财产范围及名称	房地产（含室内装修）。	
坐落	城口县修齐镇向阳东路17号。	
规模	建筑面积355.09 m ² 。	
权属状况	用途	土地用途为住宅用地，房屋用途为住宅。
	规划条件	宗地面积70.74 m ² ，建筑结构为砖混，共四层（1-4层），用途为住宅，层高约2.50m（1层）、3.50m（2层）、3.60m（3层）、3.20m（4层），建筑面积355.09 m ² 。
	所有权	权利人为刘兴荣。
	土地使用权	国有，划拨。
	共有情况	刘兴荣单独所有。
	用益物权设立情况	估价对象为划拨建设用地使用权；估价委托人未提供其他用益物权设立情况的资料，根据估价目的，本估价报告未考虑其他用益物权对评估价值的影响。
	担保物权设立情况	估价对象已向重庆三峡银行股份有限公司城口支行设定抵押，根据估价目的，本估价报告未考虑抵押和其他优先受偿款对评估价值的影响。
	租赁或占用情况	3层部分房屋出租，其余房屋均自用；估价委托人未提供估价对象租赁或占用情况的相关资料，本估价报告未考虑该租赁或占用情况对评估价值的影响。
	拖欠税费情况	估价委托人未提供估价对象拖欠税费情况的相关资料，根据估价目的，本估价报告未考虑拖欠税费情况对评估价值的影响。
	查封等形式限制权利情况	估价对象为司法涉案对象，根据估价目的，本估价报告未考虑查封等形式限制权利情况对评估价值的影响。
权属清晰情况	办理有309房地证2012字第00062号《房地产权证》，权属清晰。	

（二）土地基本状况

详见下表。

土地基本状况表

项目	状况
形状	较规则多边形。
四至	东齐自墙邻周益平，南齐自墙邻公路，西齐自墙邻公用巷道，北齐自墙邻空地。
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内平整场地。
土地使用期限	划拨土地使用权。

（三）建筑物基本状况

详见下表。

建筑物基本状况表

项目	状况
建筑结构	砖混结构。
设施设备	水、电、讯等。
空间布局	分布于1-4层，其中1层平建筑北侧空地、2层连接建筑西侧公用巷道（坡道）、3层平向阳东路；平面布置现状：1层为猪圈房、柴房，2层为四房，3层为3房一卫，4层为4房1厨1卫；层高约2.50m(1层)、3.50m(2层)、3.60m(3层)、3.20m(4层)。
装饰装修	建筑外墙面：铝塑板、外墙砖、青砖清水勾缝、细石砼；1层：门为木门，窗为木栅窗，猪圈为木板地面、水泥搓砂墙面、砼板毛坯天棚，过道、柴房为细石砼地面、内墙漆墙面、砼板毛坯天棚；2层：门为木门，窗为木玻璃窗，房间为细石砼地面、内墙漆墙面、内墙漆天棚；3层：门为金属卷帘门、木门，窗为木玻璃窗、铝塑玻璃窗，房间为地砖地面、瓷砖踢脚线、内墙漆墙面、内墙漆天棚，卫生间为房间为地砖地面、内墙砖护墙、内墙漆墙面、木楼板天棚，阳台为细石砼地面、内墙漆墙面、内墙漆天棚；通道、楼梯间：门为金属卷帘门，窗为铝塑玻璃窗，地面为地砖，墙面为瓷砖踢脚线、内墙漆，天棚为内墙漆；4层：门为木门、铝塑玻璃门，窗为木玻璃窗、铝塑玻璃窗，客厅为地砖地面、瓷砖踢脚线、内墙漆墙面、局部石膏板吊顶天棚，其他三房、阳台为地砖地面、瓷砖踢脚线、内墙漆墙面、内墙漆天棚，厨房为细石砼地面、内墙漆墙面、砼板内墙漆天棚或小青瓦木屋架毛坯天棚，卫生间为地砖地面、内墙砖墙面、铝塑板吊顶天棚。
朝向	南。
新旧程度	竣工于约2004年，约七成新。

五、价值时点

本次估价的时点为2020年6月11日（实地查勘日）。

本次估价的时点由估价委托人和估价机构协商确定，以便估价结果有效服务于估价目的。

六、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准。

市场价值即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

（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、法规和政策

- 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、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

(二) 估价标准

- 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) 估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《重庆市城口县人民法院司法评估委托书》；
- 2、《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收集的估价所需资料

- 1、估价对象实地查勘情况;
- 2、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的其他估价所需资料。

九、估价方法

(一) 估价方法名称

比较法。

(二) 估价方法定义

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。

(三) 估价方法选用理由

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。经调查，估价对象的同类房地产数量较多，有交易发生，能收集到足够数量的可比实例，故本次估价可采用比较法。

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金、生产经营收入等经济收入的收益性房地产。估价对象为住宅用房，虽然估价对象或其同类房地产入有租金等经济收入，但市场租金较低，用正常期望的报酬率测算不能真实反映估价对象的价值，故不适宜选用收益法。

成本法适用于房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法，同时又无租金、生产经营收入等经济收入不能采用收益法的房地产。估价对象或其同类房地产既有发生交易且具有一定可比性又能产生租金等经济收入，故本次估价亦不宜采用成本法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的的房地产。估价对象为已修建完成并处于最高最佳使用状态的房地产，故本次估价不宜采用假设开发法。

（四）估价测算简述

从交易实例中按照相关规定选择可比实例，建立比较基础，然后通过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整得到估价对象比较价值。

本次估价，采用比较法的测算结果为 1260 元/m²。

比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象价值，其估价结果具有很强的现实性。

注册房地产估价师综合分析认为，比较法是利用已被市场验证的同类房地产的成交价格来求取估价对象的价值，是一种最直接、最有说服力的估价方法，其估价结果容易被人们理解和接受，能反映估价对象实际市场价值，因此，本次估价直接以比较法的测算结果作为最终的评估结果，即：

评估单价为 1260 元/m²，评估总价=评估单价×建筑面积=1260×355.09≈44.74 万元。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法并结合估价人员经验，评估确定估价对象于价值时点所体现的市场价值，现将估价结果报告如下：

总价：¥44.74 万元（人民币大写：肆拾肆万柒仟肆佰元整），单价：1260 元/建筑面积平方米，详见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	成本法
测算结果	总价（万元）	44.74
	单价（元/m ² ）	1260
评估价值	总价（万元）	44.74
	单价（元/m ² ）	1260

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	签字	签名日期
郑兵	5020020128	郑兵	2020年8月4日
刘俊	5020180002	刘俊	2020年8月4日

十二、实地查勘期

2020年6月11日。

十三、估价作业期

2020年5月20日至2020年8月4日。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

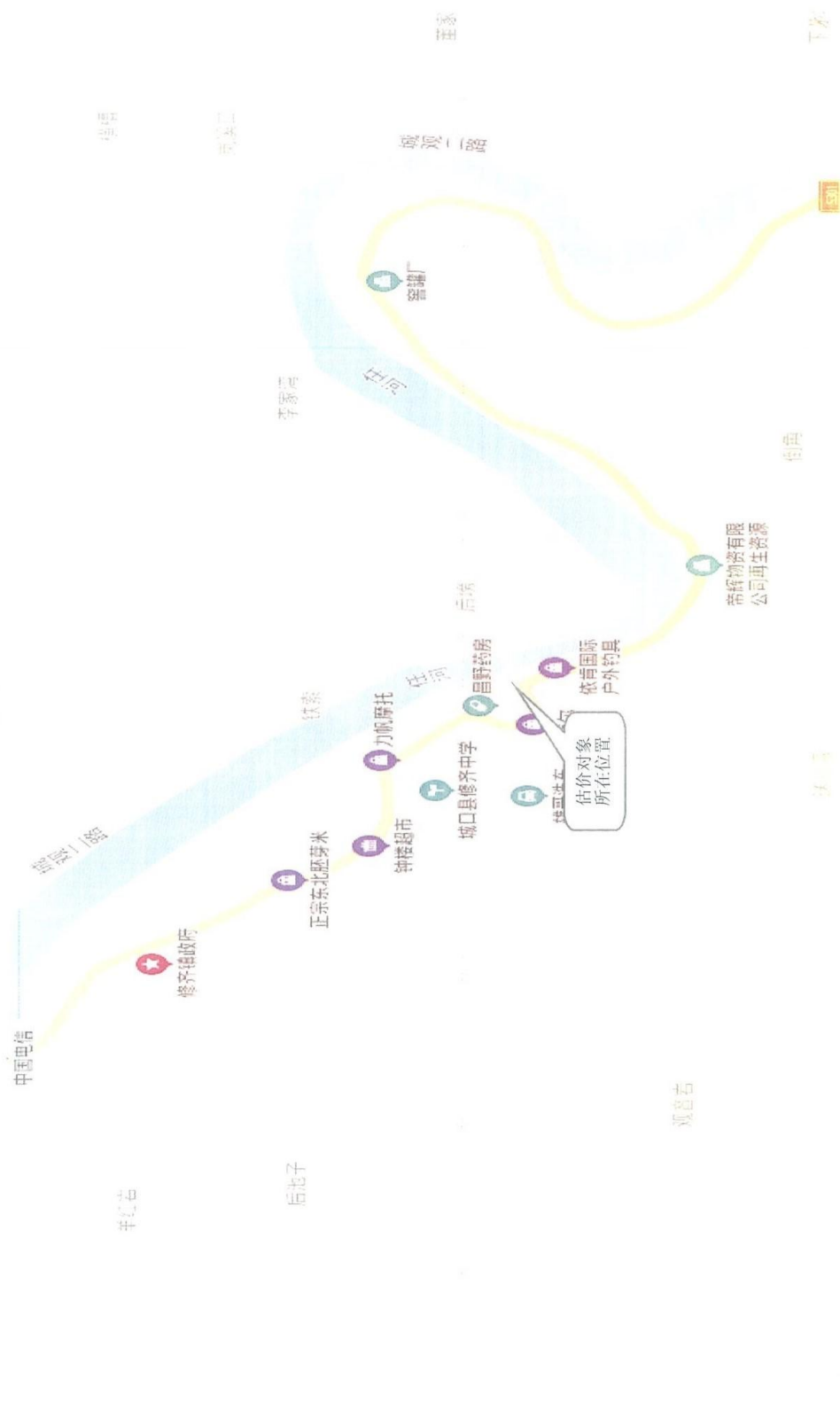
二〇二〇年八月四日



附 件

- 一、《重庆市城口县人民法院司法评估委托书》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实地查勘情况；
- 四、估价对象照片；
- 五、《房地产权证》复印件；
- 六、可比实例位置图及外观照片；
- 七、专业帮助情况和相关专业意见；
- 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、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 本公司注册房地产估价师郑兵及相关人员于2020年6月11日对本《房地产估价报告》中的估价对象进行了实地查勘。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二〇年八月四日



估价对象照片



外部环境



外部环境



临街建筑外观



背街建筑外观



西侧公用巷道



1层入户门



1层室内状况



1层室内状况



2层入户门



2层室内状况



2层室内状况



1层室内状况



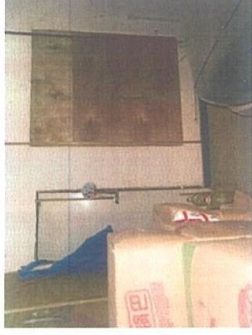
2层室内状况



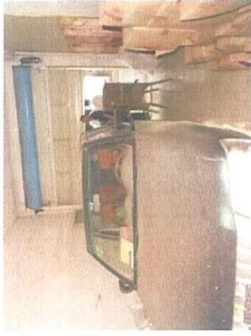
2层室内状况



3层外观



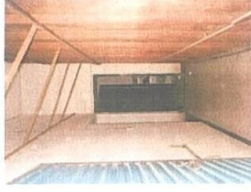
3层室内状况



3层室内状况



3层室内状况



3层室内状况



3层室内状况



3层室内状况



3层室内状况



3层通道入口



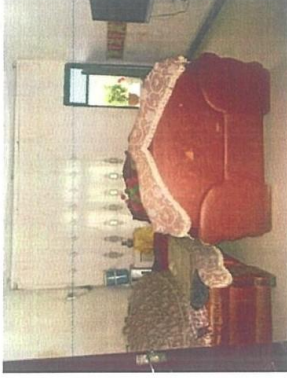
楼梯间(室内)



4 层入户门



4 层室内状况



4 层室内状况



4 层室内状况



4 层室内状况



4 层室内状况



4 层室内状况



4 层室内状况



4 层室内状况

共3张 复印件

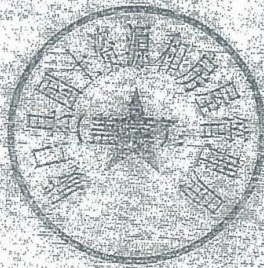
2020.6.11

0330020

309 房地证 字第 00062 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



与原件核对一致
重庆三
意通 银行城口支
年 月

0390021

权利人			
证件名称及号码			
坐落	城口县修文镇向阳东路17号		
房地籍号	/		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	砖混
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	70.74 m^2	楼层	1-4层
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	355.09 m^2 532600
土地使用权终止日期	/	套内建筑面积	/
房屋共有或共用部位及设施	/		

填证单位:

登记日期:

2012



填证单位:

登记日期:

年 月 日

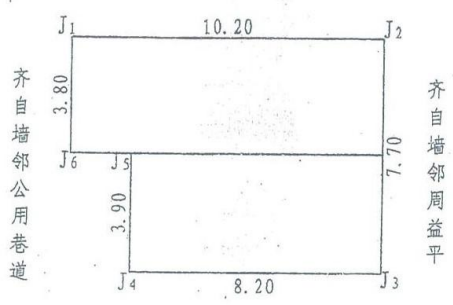
与原件核对一致
重庆三峡银行城口支行
肖超 一年 月 日

0090022

附图

北

齐自墙邻空地



齐自墙邻公路

土地 70.74 M²

比例

与原件核对一致
 200
 官越 年 月 日

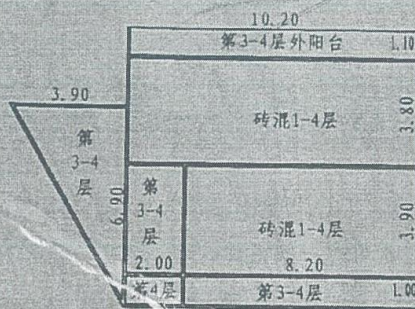
骑缝专用章

比例 1: 200

附 图

北

总建 355.09 M²



比例 1: 200

骑缝专用章

可比实例位置图



可比实例外观照片



外部环境



外部环境



可比实例 1 楼宇外观



可比实例 2、3 楼宇外观

专业帮助情况和相关专业意见

在本次估价中，注册房地产估价师未遇到难以解决的复杂、疑难和特殊的估价技术问题，没有相关估价专家或单位提供专业帮助，未依据相关专业意见。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二〇年八月四日





营业执照

统一社会信用代码 91500103739833086F

名称 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 重庆市渝中区嘉陵江滨江路116号11-8#

法定代表人 王晓曲
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2002年07月09日
 营业期限 2002年07月09日至永久
 经营范围 可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务（按资质证核定期限及范围从事经营）【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关



2017 年 2 月 23 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。

企业信用信息公示系统网址：gsxt.cqgs.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 王晓曲
住所：重庆市渝中区嘉陵江滨江路116号11-8#
统一社会信用代码：91500103739833086F
备案等级：二级
证书编号：渝房评备字(2020)2-009号
有效期限：2020年5月25日至2023年5月24日



发证机关(公章)
2020年5月25日