

# 巫溪县人民法院 房地产估价报告

重道资评（执）字（2021）第 12 号

（共壹册，第壹册）

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年一月二十七日

# 房地产估价报告

估价报告编号：重道资评（执）字（2021）第 12 号

估价项目名称：巫溪县柏杨街道滨河支路25号杨河小区4、5号楼4  
单元7-2住宅房地产及不可移动的装修、装潢的市  
场价值评估

估价委托人：巫溪县人民法院

房地产估价机构：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：武玉苹（注册号：5020190051）

夏 可（注册号：5020100017）

估价报告出具日期：二〇二一年一月二十七日

## 致估价委托人函

巫溪县人民法院：

受贵院委托，我们对贵院执行李方坤与李伯海民间借贷纠纷一案中所涉及的位于巫溪县柏杨街道滨河支路 25 号杨河小区 4、5 号楼 4 单元 7-2 住宅房地产（产权证号：319 房地产 2014 字第 02498）及不可移动的装修、装潢的市场价值进行了估价。

### 1、估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价而评估房地产及不可移动的装修、装潢的市场价值。

### 2、估价对象

估价对象位于巫溪县柏杨街道滨河支路 25 号杨河小区 4、5 号楼 4 单元 7-2，权利人为李伯海，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积 137.95 平方米，套内建筑面积 125.42 平方米；土地使用权类型为出让，共有使用权面积 10562.55 平方米，土地使用权终止日期 2056 年 07 月 20 日。

### 3、价值时点

本次价值时点为 2021 年 1 月 21 日（完成实地查勘之日）。

### 4、价值类型

市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 5、估价方法

比较法。

### 6、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限

制条件下确定估价对象于 2021 年 1 月 21 日市场价值如下:

建筑面积: 137.95 平方米

评估单价: 5480 元/平方米(以建筑面积计价)

评估总价值: 75.6 万元(大写: 人民币柒拾伍万陆仟元整);

#### 7、特别提示

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇二一年一月二十七日

# 目 录

|                  |    |
|------------------|----|
| 估价师声明.....       | 1  |
| 估价假设和限制条件.....   | 2  |
| 估价结果报告.....      | 5  |
| 一、估价委托人.....     | 5  |
| 二、房地产估价机构.....   | 5  |
| 三、估价目的.....      | 5  |
| 四、估价对象.....      | 5  |
| 五、价值时点.....      | 8  |
| 六、价值类型.....      | 8  |
| 七、估价原则.....      | 8  |
| 八、估价依据.....      | 9  |
| 九、估价方法.....      | 10 |
| 十、估价结果.....      | 10 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 11 |
| 十二、实地查勘期.....    | 11 |
| 十三、估价作业期.....    | 12 |
| 附件.....          | 13 |



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(2) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公证的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(3) 我们对本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(4) 我们对本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。

(5) 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)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 我公司估价人员于2021年1月21日对本估价报告中的估价对象的状况进行了实地查勘，并进行了实地查勘记录、拍摄了照片。

(7) 没有相关人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期       |
|-----|------------|-----|------------|
| 武玉革 | 5020190051 | 武玉革 | 2021年1月27日 |
| 夏可  | 5020100017 | 夏可  | 2021年1月27日 |

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人及相关当事人提供了估价对象的《房地产权证》（复印件），我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。
- 4、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下。假设估价对象能正常安全使用。
- 5、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：
  - a) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
  - b) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
  - c) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
  - d) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
  - e) 不存在特殊买者的附加出价。
- 6、根据本次估价目的，本次估价以估价对象没有他项权利限制的假设前提。
- 7、估价结果是为估价委托人确定财产处置参考价而评估委估房地产的市场价值。没有考虑估价时点后未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

### （二）未定事项假设



无

### (三) 背离事实假设

1、据查询结果显示,估价对象目前已被查封,根据本次估价目的,本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

2、据查询结果显示,估价对象目前已办理抵押登记,根据本次估价目的,本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

### (四) 不相一致假设

无。

### (五) 依据不足假设

无。

### (六) 估价报告使用限制

1、本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的,不得作任何其它用途,如抵押、课税、投资、征收、分割、合并等,若将本报告书用于其它目的,本公司对其产生的后果不承担任何责任。

2、根据有关法律、法规规定,本估价报告使用期限为壹年,即从二〇二一年一月二十七日至二〇二二年一月二十六日。但价值时点后,在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结果;超过一年,需重新进行估价,本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

3、本估价报告专为估价委托人所使用,未经本估价机构同意,不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供;本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。

4、本估价报告书的解释权属于重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司,未经本公司书面同意并签章,任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

5、本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人及资产占有方,估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。



6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且承担责任。

（七）其他事项说明

1、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2、本估价结果包括相应分摊的国有建设用地使用权，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

巫溪县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：段冰

住所：重庆市渝中区临江路 89 号 14-H#

资质等级：一级

有效期至：2018 年 6 月 20 日至 2021 年 6 月 19 日

证书编号：渝房评备字（2018）1-006 号

联系电话：67913977 67127110 67016551

## 三、估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价而评估房地产及不可移动的装修、装潢的市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

本次估价范围为位于巫溪县柏杨街道滨河支路 25 号杨河小区 4、5 号楼 4 单元 7-2 住宅房地产（建筑面积为 137.95 平方米及其分摊的国有建设用地使用权面积）。包含室内不可拆卸装修价值，不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。

### （二）估价对象基本状况

估价对象位于巫溪县柏杨街道滨河支路 25 号杨河小区 4、5 号楼 4 单元 7-2，权利人为李伯海，房屋用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为 137.95 平方米，物业名称为“杨河小区”。

### （三）土地基本状况

1、宗地位置：位于巫溪县柏杨街道滨河支路 25 号杨河小区 4、5 号楼 4 单元 7-2 所在的宗地；

2、土地面积：共有使用权 10562.55 平方米；

3、土地用途：城镇住宅用地；

4、土地使用权类型及土地批准使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2056 年 07 月 20 日。

5、四至：证载北、西邻公路、东、南邻过道；根据现场查勘，所在小区北至春申大道西至滨河支路、东至广场西路、南至支路，总体形状较规则；

6、开发程度：土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气），红线内“六通一平”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整）；

7、地形地势：较平坦；

8、地基（地质）：未发现地质现象，地基有足够承载力；

### （四）建筑物基本状况

#### 1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象位于巫溪县柏杨街道滨河支路 25 号杨河小区 4、5 号楼 4 单元 7-2，物业名称为“杨河小区”，房屋建筑结构为钢筋混凝土结构，建成于 2011 年，外墙贴墙砖，共 8 层，无电梯，建筑物保养状况一般。

#### 2、估价对象现状

（1）建筑面积：137.95 平方米；

（2）建筑结构：钢筋混凝土结构；

（3）内部设施设备：包括给供水、排水、供电、通讯、通气（等），设施设备较齐全；

（4）用途：成套住宅；

（5）楼层：名义层 7、物理层 8；

（6）平面布局：平层结构，房屋布局较合理；

（7）通风和采光：较好；



(8) 估价对象装修状况: 入户防盗门, 客厅地面贴地砖, 墙面刷白, 室内顶面艺术吊顶, 厨房和卫生间地面及墙面贴墙砖, 顶面吊扣板, 卧室地面铺木地板, 墙面刷白, 顶面刷白, 室内套装门, 室内维护保养一般。

(9) 层高: 标准层高;

(10) 物业管理: 有物业管理。

#### (五) 权益状况

##### 1、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》记载, 权证号为: (319 房地产 2014 字第 02498 号), 权利人: 李伯海, 坐落于巫溪县柏杨街道滨河支路 25 号杨河小区 4、5 号楼 4 单元 7-2, 房屋结构为钢筋混凝土结构, 房屋用途为成套住宅, 楼层第 7 层, 建筑面积 137.95 平方米, 套内建筑面积 125.42 平方米; 土地使用权类型为出让, 土地用途为城镇住宅用地, 共有使用权面积 10562.55 平方米, 土地使用权终止日期为 2056 年 07 月 20 日。

##### 2、他项权利设立状况

据查询结果显示, 估价对象已办理抵押登记, 至价值时点尚未解押, 本次评估未考虑抵押权对估价对象评估价值的影响。

##### 3、出租或占有情况

权利人自住

##### 4、其他特殊情况

无

据查询结果显示, 估价对象目前已被查封。

#### (六) 区位状况

##### 1、位置状况

估价对象位于巫溪县柏杨街道滨河支路 25 号杨河小区 4、5 号楼 4 单元 7-2;

##### 2、交通状况

估价对象所在小区距杨河小区公交车站约 100 米, 有巫溪 1 路公交车在此停靠;

### 3、外部配套设施

估价对象附近有重庆农村商业银行、巫溪县珠海实验小学、巫溪县人民医院、超市等配套设施，周边配套设施齐全。

## 五、价值时点

本次价值时点为2021年1月21日(完成实地查勘之日)。

## 六、价值类型

市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次估价遵循合法原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

### 2、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

### 3、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公



平合理的价格。

#### 4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### 5、最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 5、《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；
- 6、《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）；
- 7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- 8、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；
- 9、《重庆市高级人民法院关于执行中司法拍卖若干问题的规定（试行）》（2017年试行）；
- 10、其他法律规定、政策文件。

#### （二）有关估价标准

- 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）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（2020）渝0238执2232号；
- 2、《房地产权证》；
- 3、《户室详细情况》；

### （四）估价机构及注册房地产估价师收集的资料

- 1、反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
- 2、估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- 3、对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；
- 4、对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法确定

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法、成本法等其他辅助方法。估价对象房屋用途为成套住宅用房。估价人员根据《房地产估价规范》的规定，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，采用比较法进行价值测算。

### 2、估价方法的定义

比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### 3、估价方法适用性分析

①根据调查，估价对象所在区域住宅用房有较多交易案例，且案例可以取得，可通过修正和调整得到估价对象房地产价值，因此本次采用比较法；

②收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象作为住宅房地产，其所在区域有一定数量的房地产出租，可以取得租金信息，但近年来房地产租售比比值偏低，其租金不能准确反映房地产实际市场价值，且市场出租房地产案例室内装修档次不同且配备不同家具家电，其租金难以区分室内装修及家具家电分摊的份额，故不宜采用收益法进行评估；

③估价对象属于建成并可投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适用假设开发法进行评估；

④估价对象作为住宅房地产，现时住宅房地产价格与成本关联弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，故不适宜选用成本法进行评估。

## 十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于2021年1月21日市场价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 估价方法及结果 |           | 比较法                   |
|---------|-----------|-----------------------|
| 估价对象及结果 | 总价(万元)    | 75.6                  |
|         | 单价(元/平方米) | 5480                  |
| 评估价值    | 总价(万元)    | 75.6 (大写：人民币柒拾伍万陆仟元整) |
|         | 单价(元/平方米) | 5480                  |

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期       |
|-----|------------|-----|------------|
| 武玉苹 | 5020190051 | 武玉苹 | 2021年1月27日 |

|    |            |    |            |
|----|------------|----|------------|
| 夏可 | 5020100017 | 夏可 | 2021年1月27日 |
|----|------------|----|------------|

## 十二、实地查勘期

本次实地查勘期为：二〇二一年一月二十一日。

## 十三、估价作业期

二〇二一年一月二十一日至二〇二一年一月二十七日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年一月二十七日





## 附件

- 一. 《巫溪县人民法院评估委托书》（2020）渝 0238 执 2232 号；
- 二. 《房地产权证》（复印件）；
- 三. 《户室详细情况》（复印件）；
- 四. 估价对象现状照片；
- 五. 估价对象位置图；
- 六. 《评估机构备案证书》（复印件）；
- 七. 《评估机构营业执照》（复印件）；
- 八. 注册房地产估价师资格证书复印件（复印件）。



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





|              |                                  |        |                      |
|--------------|----------------------------------|--------|----------------------|
| 证件名称及号码      | 身份证: [REDACTED]                  |        |                      |
| 坐落           | 巫溪县柏杨街道滨河支路25号杨河小区4、5号楼4单元       |        |                      |
| 房地籍号         | WX100002004500000301001000680002 |        |                      |
| 土地使用权类型      | 出让                               | 房屋结构   | 钢筋混凝土结构              |
| 土地用途         | 城镇住宅用地                           | 房屋用途   | 成套住宅                 |
| 土地使用权面积      |                                  | 楼层     | 名义层 7<br>物理层 8       |
| 共有使用权面积      | 10562.55m <sup>2</sup>           | 房屋建筑面积 | 137.95m <sup>2</sup> |
| 土地使用权终止日期    | 2056年07月20日                      | 套内建筑面积 | 125.42m <sup>2</sup> |
| 房屋共有或共用部位及设施 | 外墙、楼梯间                           |        |                      |

201411070370147

填证单位:

登记日期:



填证单位:

登记日期:



|              |                                 |        |                      |
|--------------|---------------------------------|--------|----------------------|
| 权利人          | 李伯海                             |        |                      |
| 证件名称及号码      | 身份证: [REDACTED]                 |        |                      |
| 坐落           | 巫溪县柏杨街道滨河支路25号杨河小区4.5号楼4单元7     |        |                      |
| 房地籍号         | WX10000200450000030100100080002 |        |                      |
| 土地使用权类型      | 出让                              | 房屋结构   | 钢筋混凝土结构              |
| 土地用途         | 城镇住宅用地                          | 房屋用途   | 成套住宅                 |
| 土地使用权面积      |                                 | 楼层     | 名义层 7<br>标准层 8       |
| 共有使用权面积      | 10562.55m <sup>2</sup>          | 房屋建筑面积 | 137.35m <sup>2</sup> |
| 土地使用权终止日期    | 2056年07月20日                     | 套内建筑面积 | 135.42m <sup>2</sup> |
| 房屋共有或共用部位及设施 | 外墙、楼梯间                          |        |                      |

201411070370147

填证单位:



填证单位:

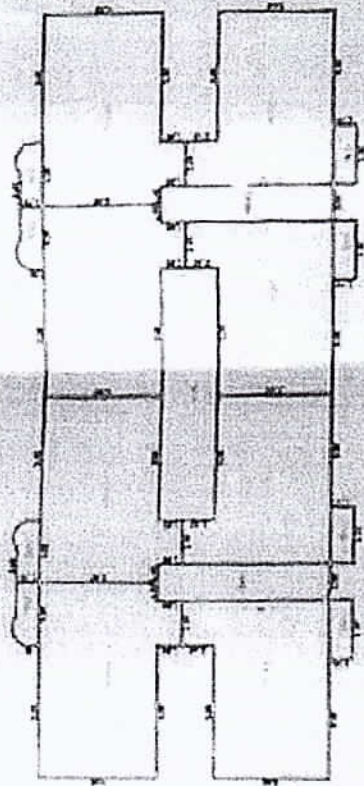
登记日期:

登记日期:

2014年12月10日

年 月 日





PLAN OF THE BUILDING

1910

1910

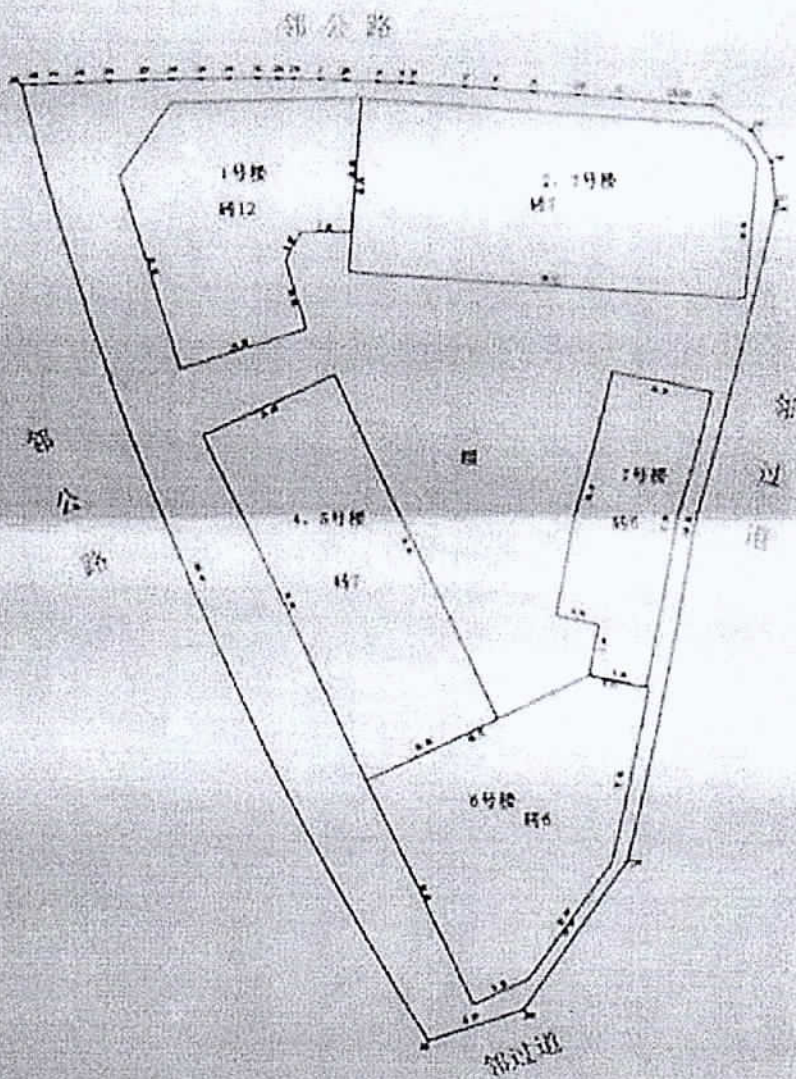


# 宗地图

宗地编号: WX1000020047000

权利人: 李伯海

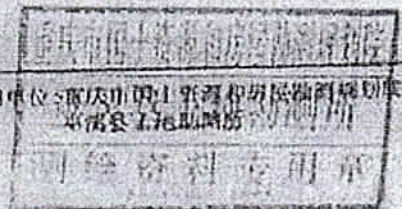
共有权面积: 10562.55m<sup>2</sup>



绘图日期: 2014年12月01日

1:1200

制图单位: 重庆市国土资源局







## 估价对象现状图



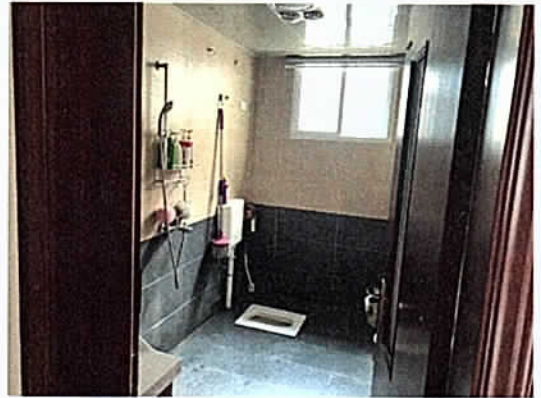
估价对象所在大楼外观



估价对象门牌



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

估价对象位置图

