

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市渝北区人民法院
- 2、承办法官：范胜强
- 3、联系电话：023-65439745

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- 2、地址：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号中渝·香奈公馆7幢9-办公2
- 3、法定代表人：张昉
- 4、估价资质等级：房地产二级
- 5、估价资格证书：渝房评备字（2020）2-006号
- 6、营业执照：统一社会信用代码91500103673393873U

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）、估价对象范围

本次估价对象属徐建所有，位于万盛区红枫路2号5幢11-1号（舜兴阳光国际）成套住宅房地产，建筑面积85.65平方米，套内建筑面积68.43平方米，土地使用权面积无记载，共有使用权面积1248.95平方米。估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内装修价值。

（二）、估价对象区位状况

1、区域条件综述

万盛经济技术开发区位于重庆市南部，与重庆市綦江县、南川区和贵州省桐梓县接壤，距离重庆主城73公里。幅员面积565平方公里，辖8个镇和2个街道办事处。



境内生活着汉、苗、土家等 22 个民族，总人口约 27 万。境内矿藏资源十分丰富，是重庆市的煤电化能源基地，拥有万盛石林、黑山谷两个国家“AAAA”级景区，是长江三峡旅游带外环的重要节点和重庆周边旅游的热点地区之一。

万盛经济技术开发区属四川盆地亚热带湿润季风气候区，气候温和，降雨丰沛，四季分明，无霜期长，冬暖春早，初夏多雨，夏热伏旱，秋多绵雨，冬季云多日照多，灾害性天气种类多，同时具有地区差异大的山区气候特色。区境地势东高西低，高差悬殊，气温随年际变化，垂直分别差异明显。年平均气温为 18.1℃，极端最高温度为 41.7℃，极端最低温度为-0.9℃。最热的 7 月平均温度为 27.9℃，最冷的 1 月平均气温 7.9℃。区境内垂直地域气温差异大。西部南桐镇温塘村最低点海拔 265 米，年平均气温 18.5℃左右，东部黑山镇石门村狮子槽东侧山峰海拔 1973 米，年平均气温只有 8.0℃左右，高低相差 1708 米，年平均气温相差 10℃。全年无霜期 339.2 天。年平均降雨量 1277 毫米，年日照时数平均为 1101.6 个小时。

万盛区地域属长江水系，地处云贵高原边缘山区，溪流多为季节性溪河，源短径流小，平时水量不足，一遇暴雨，水流湍急又常淹没农田，造成洪灾。截止 2009 年末，区内流域面积在 10 平方公里以上的河流主要有孝子河、丛林河、清溪河、小河、刘家河、养生河、金鸡沟河、溱溪河、藻渡河等 12 条。

万盛境内有綦万高速公路、南万高速公路贯穿工业园区，省道 S204、S312、S303 线纵贯工业园区，三万南铁路连接工业园区，交通便利，渝黔高速复线在建，规划渝柳铁路，渝贵高铁，重庆江南机场在建，火车站有万盛站，万盛南站，万盛东站。

2020 年万盛经济技术开发区全年地区生产总值增长 6%，迈上 200 亿元台阶，人均 GDP 突破 1 万美元，其中第一产业增加值增长 3.2%，第二产业增加值增长 5.3%，第三产业增加值增长 6.8%，产业结构优化为 5.2:46:48.8。固定资产投资增长 2.5%，社会消费品零售总额增长 13.5%，规上工业增加值增长 8.1%，扣除减税降费等因素后一般公共预算收入增长 4.5%、税收增长 2.4%，城乡常住居民人均可支配收入分别增长 7.5%、8.9%。

2、位置条件



估价对象位于万盛区红枫路2号，土地级别为重庆市万盛区住宅1级，距万盛区子如广场商业中心约300米，距万盛经开区管理委员会所在地约3.1公里。

3、交通状况

估价对象邻主干道—红枫路（双向四车道），距阳光国际公交车站约200米，有万盛131路公交车线路及出租车、网约车途径此地，通向城区各处。

4、公共设施

估价对象周边1000米内有中国工商银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等银行网点，有万盛小学、溱州中学、重庆市进盛实验中学学校等教育设施，有永辉超市、誉多便利超市、新兴购超市等生活设施，有万盛妇幼保健院、重庆市万盛经济技术开发区人民医院等医疗设施，其所在区域水、电、气、通讯等市政基础设施齐全。

5、繁华程度

估价对象位于万盛区红枫路2号，附近有万盛国际大酒店、应康大药房、好时光新派音乐餐厅及众多小型餐饮等商业网点，人流量较大。

6、环境条件

估价对象所在区域属城镇混合住宅区，周边有国能天街、万盛浦辉海棠晓月等楼盘，噪音一般，无污染性的工业厂房，空气质量一般。

7、楼层及朝向

估价对象位于第11层，朝小区景观。

（三）、估价对象实物状况

1、土地状况

估价对象所占土地位于万盛区红枫路2号5幢11-1号，权利人为徐建，房地籍号为WS90000000001490010100100110001，图幅号无记载，土地用途为城镇住宅用地，土地级别为重庆市万盛区住宅1级，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期2078年06月19日，土地使用权面积无记载，共有使用权面积1248.95平方米。该地块土地形状为不规则多边形，地形平整，地质条件较好。东邻小区环境、南邻小区环境、西邻小区环境、北邻小区环境，开发程度为红线外“六通”（即通上水、下水、



供电、燃气、通讯及道路), 红线内“六通一平”(即通上水、下水、供电、燃气、通讯、道路及场地平整)。

2、建筑物状况

估价对象位于万盛区红枫路2号5幢11-1号(舜兴阳光国际), 估价对象所在舜兴阳光国际小区, 该建筑物为钢筋混凝土结构, 修建于2013年, 共33层, 外墙刷墙面漆, 通3部电梯, 每层10户, 电梯品牌为通力电梯, 由重庆鑫山物业管理有限公司进行物业管理, 物管费1.2元/平方米, 估价对象位于第11层, 维修、保养状况较好, 成新率约为85%。

估价对象建筑面积85.65平方米, 套内面积68.43平方米, 房屋证载用途为成套住宅, 实际用途为住宅, 本次评估用途为住宅。层高3米, 户型为二室二厅一厨一卫。其装修情况为客厅楼地面铺木地板, 内墙面贴墙布, 顶棚刷乳胶漆; 卧室楼地面铺木地板, 内墙面贴墙布, 顶棚刷乳胶漆; 厨房和卫生间楼地面铺防滑地砖, 内墙面贴墙砖至顶, 扣板吊顶; 入户门为防盗门, 其余室内门为套装门, 铝合金窗。

3、使用情况

自住。

4、设施设备情况:

水、电、气、通讯、网络齐备。

(四)、估价对象权益状况

1、房地产权属登记状况

根据委托方提供的《重庆市房地产权证》(213房地证2013字第34978号)记载: 权利人为徐建, 坐落于万盛区红枫路2号5幢11-1号, 房地籍号为WS90000000001490010100100110001, 房屋结构为钢筋混凝土结构, 房屋用途为成套住宅, 楼层为第11层, 房屋建筑面积85.65平方米, 套内建筑面积68.43平方米, 土地使用权类型为出让, 土地用途为城镇住宅用地, 土地使用权面积无记载, 共有使用权面积1248.95平方米, 土地使用权终止日期2078年06月19日, 记事: 无记载, 发证机关重庆市国土资源和房屋管理局, 发证时间



2013年6月13日。

2、他项权利状况

截止价值时点，估价对象不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

五、价值时点

重庆市渝北区人民法院司法评估委托书约定价值时点为现场勘查日，我司估价人员于2021年6月16日对估价对象进行现场勘查，即本次评估价值时点为2021年6月16日。

六、价值类型

本次估价结果界定于完全公开市场假设前提下的市场价值(以人民币计价)。

市场价值是指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

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，具体遵循了如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

该原则要求房地产估价应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。

2、合法原则

该原则要求房地产估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值，包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、价值时点原则

该原则要求房地产估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、替代原则

该原则要求房地产估价结果应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。

5、最高最佳利用原则

该原则要求房地产估价结果应是在法律上允许、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、档次等状况下的价值。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；

2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号令，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)；

5、《重庆市城镇房地产交易管理条例》(2011年5月27日经重庆市第三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议审议通过，自2012年1月1日起施行)；

6、《中华人民共和国拍卖法》(1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，自1997年1月1日起施行，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)；

7、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日，法办发〔2007〕5号)；

8、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；



9、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);

10、《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);

11、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

12、《重庆市綦江区人民政府关于公布綦江区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(綦江府发[2016]30号)。

(二)技术规范依据

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

2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》;

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

4、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

(三)估价委托人提供的资料

1、重庆市渝北区人民法院《司法评估委托书》(2020)渝北法委评字第 653 号复印件。

2、213 房地证 2013 字第 34978 号《房地产权证》复印件。

(四)估价机构掌握的资料

1、重庆市近几年统计年鉴;

2、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五)估价人员实地调查资料

1、估价对象现场实地查勘记录;

2、估价对象现状及周边环境照片;

3、估价对象所在区域类似房地产询价资料;

4、估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。

九、估价方法



(一)、估价方法选取

通过对估价对象现场实地查勘和收集分析与估价对象相关的估价资料,并对所在区域房地产市场进行调查发现,估价对象所在区域内交易市场较活跃,在价值时点的近期有较多与估价对象类似房地产的成交案例,可以选用比较法对估价对象进行测算。估价对象所在区域内租赁市场不活跃,在价值时点的近期难以收集到与估价对象类似房地产的租赁案例,无法选用收益法对估价对象进行测算。估价对象作为成套住宅,成本法不能体现估价对象现时市场价值,不宜选用成本法对估价对象进行测算。估价对象作为已建好并正常使用的用房,不宜选用假设开发法对估价对象进行测算。

根据以上分析,估价人员决定对估价对象采用比较法进行估价测算。

(二)、估价方法基本原理及计算公式

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的方法,其计算公式为:

比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

十、估价结果

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,确定估价对象房地产在2021年6月16日的市场价值为:

建筑面积单价: 6440 元/平方米

总价: ¥55.16 万元。

人民币大写: 伍拾伍万壹仟陆佰元整。



十一、注册房地产估价师

姓名

注册号

签名

签名日期

张昉

5020020106

2021年7月16日



扫描全能王 创建



石晓玲

5020050011

石晓玲

2021年7月16日

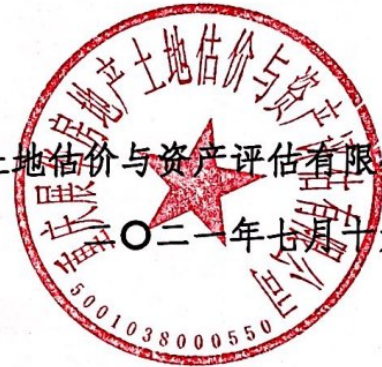
十二、实地查勘期

二〇二一年六月十六日。

十三、估价作业期

二〇二一年六月十六日至二〇二一年七月十六日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司



二〇二一年七月十六日



213 房地证 2013 字第 34978 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



权利人	徐建		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	万盛区红枫路2号5幢11-1号		
房地籍号	WS90000000001490010100100110001		
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 11 物理层 11
共有使用权面积	1248.95m ²	房屋建筑面积	85.65m ²
土地使用权终止日期	2078年06月19日	套内建筑面积	68.43m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201305240110076

填证单位:

登记日期:

2013



填证单位:

登记日期:



扫描全能王 创建