

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市渝北区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市两江新区黄山大道中段5号水星大厦B3区中段后楼2-1号

联系电话：023-67468290 023-67468997 传真：023-67468996

法定代表人：谭钦海

备案等级：二级

备案编号：渝房评备字（2021）2-014号

有效期限：2021年8月13日至2024年8月12日

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

本次估价对象为权属于高燕位于垫江县桂溪镇新华街124号（桂溪华庭）14幢7-7号，建筑面积为77.89平方米的成套住宅用房地产。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内分摊的土地使用权以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动的设施设备及室内装修，不包含室内可移动物品。

估价对象详见下表：

估价对象	权利人	坐落	产权证号	结构	楼层	土地用途/ 房屋用途	土地使 用权类 型	分摊土地 使用权面 积（m ² ）	建筑面 积（m ² ）	备注
1	高燕	垫江县桂溪镇新华街124号（桂溪华庭）14幢7-7号	渝（2019）垫江县不动产权第000629504号	钢筋混 凝土结 构	7层	城镇住宅 用地/成 套住宅	出让	未记载	77.89	包含室内 装修，不 含室内 可移 动物品

（二）估价对象基本状况

1. 建筑物状况

（1）估价对象所在大楼概况

估价对象小区物业名称为“桂溪华庭”，所在大楼为高层住宅楼，大楼外墙刷



涂料, 建筑结构为钢筋混凝土结构, 建成时间约为 2009 年, 共 26 层, 地上 25 层, 地下 1 层, 其中地下 1 层为车库, 其余均为住宅。该楼配备有 2 部电梯, 每层 7 户, 该楼水、电、气、讯、消防等设备设施齐备。由专业物业公司进行管理, 大楼维护状况较好, 可满足正常使用需求。

(2) 估价对象自身情况

坐落: 垫江县桂溪镇新华街 124 号 (桂溪华庭) 14 幢 7-7 号;

建成时间: 约 2009 年;

新旧程度: 约 8 成新;

房屋结构: 钢筋混凝土结构;

房屋用途: 成套住宅;

所在楼层: 7 层;

建筑面积: 77.89 平方米;

套内面积: 63.54 平方米;

层高: 约 3 米;

户型: 平层, 二室二厅一厨一卫;

空间布局: 合理, 易于利用;

装饰装修: 外墙涂料, 铝合金窗, 入户防盗门, 客厅: 地面贴地砖, 墙面刷乳胶漆, 天棚吊顶; 卧室: 地面贴木地板, 墙面及天棚刷乳胶漆; 厨房、卫生间: 地面地砖, 墙面墙砖, 天棚吊顶, 厨房配有橱柜、灶具等, 卫生间卫浴设施齐全。

使用及维护状况: 出租, 房屋维护状况较好;

受损状况: 建筑物主体基本完好, 无明显破损, 可正常使用。

2. 土地状况

权利人: 高燕;

坐落: 垫江县桂溪镇新华街 124 号 (桂溪华庭) 14 幢 7-7 号;

土地使用权类型: 出让;

四至: 以产权登记附图为准;

土地用途: 城镇住宅用地;

分摊土地使用权面积: 未记载, 本次评估包含应分摊土地使用权;

共有土地使用权面积: 46466 平方米;



土地使用权终止日期：2057年9月14日；

土地开发程度：土地开发程度宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯、场地平整）；

宗地形状：以产权登记附图为准；

地势：较平坦；

土地利用状况：地上为桂溪华庭住宅小区。

（三）权益状况

根据委托方提供的《不动产权证书》等资料显示：

土地所有权状况：国家所有；

房屋所有权及土地使用权状况：国有土地使用权及房屋所有权人为高燕，并办理了《房地产权证》，证号：渝（2019）垫江县不动产权第000629504号；

他项权利设立情况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象已被司法查封；

土地使用管制：规划利用为城镇住宅用地；

出租或占用情况：估价对象已出租；

其他特殊情况：无。

（四）区位状况

1. 位置状况

坐落：估价对象位于垫江县桂溪镇新华街124号（桂溪华庭）14幢7-7号；

方位：位于新华街以东，月阳路以南；

与重要场所设施的距离：距垫江县体育场约1公里；

临街状况：估价对象所在小区临新华街；

朝向：客厅朝小区内景观；

楼层：位于所在建筑物名义层7层，物理层8层。

2. 交通条件

道路状况：区域内有新华街、月阳路等城市主次干道，区域交通网络发达；

出入可利用交通的交通工具：周边有桂溪华庭、南城郦景等公交站，有垫江012路、垫江3路等多路公交车经过，公共交通便捷度较高；距离垫江汽车客运中心站



约 3 公里，距离垫江站约 6 公里，区域对外交通条件好；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：周边物业以住宅及商业为主，对停车位需求较高。估价对象小区及周边有停车场，因此停车方便程度较好。

3. 环境状况

自然环境：估价对象所在区域内绿化程度较好，城市卫生状况较好，有一定空气污染及噪音污染；

人文环境：估价对象所在区域主要以住宅及商业物业为主，周边有桂溪名苑、桂溪豪庭、阳光尚城等住宅小区，居住聚集度较高，人文环境较好；

景观：无特殊景观。

4. 外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在宗地周边开发程度均已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通”及场地平整，基础设施完善。

公共服务配套：周边有佳嘉乐超市、万家福超市、垫江实验小学、南阳小学、重庆农村商业银行、工商银行、垫江县中医院等生活配套设施，周边公共配套较完善。

五、价值时点

本次评估实地查勘日为 2021 年 11 月 15 日，根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》记载，价值时点为现场查勘日，故本次价值时点为 2021 年 11 月 15 日。

六、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值为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

我们按照国家有关估价的规定，遵循估价行业公认的估价原则，对委托估价的对象进行独立、客观、公正的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下几条原则：



（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次估价中，比较法的可比实例选取，参考价值时点上市场同类房地产进行确定，这些遵循了价值时点原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象是在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的原则。

本次估价中，比较法的可比实例选取参考市场同类房地产进行确定，这些遵循了替代原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

本次估价的主要依据有：

（一）相关法律、法规和政策性文件



1. 《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起执行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7. 《不动产登记暂行条例》；

8. 《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）。

9. 《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）估价技术标准、规范

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）估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（（2021）渝北法委评字第914号）；

2. 估价对象《不动产权证书》。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 实地查勘、影像和记录；

2. 可比实例相关资料；

3. 重庆市房地产市场信息；

4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；

5. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；

6. 其它有关估价对象的资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择



根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等, 估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性, 综合考虑选择适宜的估价方法。以下为各估价方法的定义:

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。

收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点时的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象为住宅用房, 所在区域市场交易活跃, 近期类似房地产的交易案例比较丰富, 采用比较法进行估价较为适宜, 故可选取比较法进行评估。住宅房地产的未来预期收益主要体现为租金收益, 租金水平受内部装饰家具影响较大, 且租金收益主要反映居住权价值, 不能完全反映房地产其他方面的价值(如就近入学、户籍等)。作为投资性房地产购买的住宅用房, 通常基于对未来住宅价格上涨的预期, 具有一定投机性, 该部分收益的可预测性较差。故从收益可预测的角度讲, 收益法测算得出的住宅房地产价值不能完整的反映房地产的价值。由于房地产“租售不同权”, 并由此带来租售比过低的现象。本次估价对象房屋租售比过低, 无法真正体现房地产市场价值, 故不适宜选择收益法进行评估; 估价对象作为住宅用房地产, 且为局部房地产, 其相关房地产建筑、安装开发资料不易收集齐全, 无法准确采用成本法进行估价, 故不宜用成本法进行评估; 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产, 估价对象开发完毕后投入使用, 无新的规划开发资料, 故不适用假设开发法进行评估。

根据以上的分析, 估价人员采用比较法对本次估价对象进行估价。

(二) 比较法的基本原理及公式:



比较法的基本原理是根据替代原则，将估价对象与在较近的时期内已经交易并按规定具有可比性的实例进行对照比较，依据实例的价格，对估价对象和实例的交易情况、交易日期、区域以及个别因素等差别进行修正，得出估价对象在价值时点价值的方法。公式：

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

$$\text{其中：房地产状况修正系数} = \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \\ \times \text{权益状况修正系数}$$

十、估价结果

(一) 估价结果

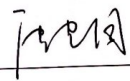
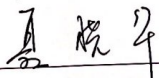
我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序及《房地产估价规范》的估价方法，经综合分析确定估价对象在价值时点的市场价值为：**45.18万元**，大写（人民币）：**肆拾伍万壹仟捌佰元整**。估价结果详见下表：

估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	垫江县桂溪镇新华街124号(桂溪华庭)14幢7-7号	渝(2019)垫江县不动产权第000629504号	成套住宅	7层	77.89	5800	45.18	包含室内装修，不含室内可移动物品

(二) 估价结果内涵

本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动的设施设备及室内装修，未考虑估价对象已存在查封对估价结果的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐建国	3720030119		2022.2.16
聂晓华	5020060020		2022.2.16

十二、实地查勘期

二〇二一年十一月十五日。



十三、估价作业期

二〇二一年八月六日至二〇二二年二月十六日

十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自估价报告出具之日起为壹年（2022年2月16日至2023年2月15日）。若在报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



渝 (2019) 垫江县 不动产权第 000629504 号

权利人	高燕
共有情况	单独所有
坐落	垫江县桂溪镇新华街124号(桂溪华庭)14幢7-7号
不动产单元号	500231 001045 GB00015 F00120050
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 46466 m ² /房屋建筑面积 77.89 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年09月14日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 63.54m ² 所在层数(名义层): 7层 业务编号: 201906180280125

