

房地产估价报告

神州房评(2022)第146号

估价项目名称:重庆市巴南区龙洲大道6号3幢2-4的成套住宅
房地产涉及财产处置市场价值评估

估价委托人:重庆市第五中级人民法院

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:吴海燕(注册号5120100056)

杨佳(注册号5020180042)

估价报告出具日期:2022年5月5日

致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院：

受贵院的委托，我们对位于重庆市巴南区龙洲大道6号3幢2-4的成套住宅房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为位于重庆市巴南区龙洲大道6号3幢2-4的成套住宅房地产，建筑面积85.01平方米，套内面积69.76平方米，共有土地使用权面积为586平方米。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权及建筑物室内装饰装修，不包含建筑物室内动产。

三、价值时点

2022年4月19日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法

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，并选择适当的估价方法，从而测算得出估价结论。我认为估价对象在2022年4月19日的估价结果

为：

评估建筑面积：85.01 平方米

评估单价：9120 元/平方米

房地产市场价格：77.53 万元(大写人民币柒拾柒万伍仟叁佰元整)

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) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(四) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(五) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对其评估对象处置成交价的保证。

(六) 根据委托人介绍，估价对象于价值时点已出租，但未提供租赁合同，本次估价未考虑出租情况对估价结果的影响。



重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇二二年五月五日

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、房地产交易中沒有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、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。
- 3、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。
- 4、估价人员现场查勘时未发现且委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用等其滞纳金的情况下，假定其不存在欠缴税金及相关费用。

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，根据估价委托人的介绍、产权证记载及评估人员现场查勘，估价对象存在抵押、查封权利限制。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抵押、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、查封等权利限制对其价值影响。

估价对象于价值时点已出租，但未提供租赁合同，现场查勘时，委托人已口头告知无需考虑出租情况对估价结果的影响，故本次估价未考虑出租情况对估价结果的影响。

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。根据估价人员现场查勘调查，估价对象的建成年代约为2008年，本次设定估价对象的建成年代为2008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第五中级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2022年5月5日至2023年5月4日)。

(二) 估价结果的限制条件

1、本次估价结果为满足全部假设条件下的市场价值,包含房屋所有权及其占用土地使用权及建筑物室内装饰装修,不包含建筑物室内动产。

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。

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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市第五中级人民法院

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：吴海燕

统一社会信用代码：91500000762656073F

房地产估价备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2020）第1-002号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2020年8月17日至2023年8月16日

监督人：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) 估价对象界定

估价对象为位于重庆市巴南区龙洲大道6号3幢2-4的成套住宅房地产，建筑面积85.01平方米，套内面积69.76平方米，共有土地使用权面积为586平方米。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权及建筑物室内装饰装修，不包含建筑物室内动产。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

土地面积：共有土地使用权面积为586平方米。

土地用途：城镇住宅用地。

四至：东临国有用地、南临国有用地、西临龙洲大道、北临国有用地。

土地形状：不规则多边形。

地形：平地。

地势：较平坦。

地质条件：受专业能力限制，本次假定无不良地质现象、地基有足够承载力。

土壤：受专业能力限制，本次假定土壤不存在被污染情况，其性能满足建筑设计、使用要求。

土地开发程度：土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内“场地平整”。

土地利用情况：地上已建成钢筋混凝土结构建筑物。

2、建筑物状况

(1) 所在物业整体状况

估价对象为位于重庆市巴南区龙洲大道6号3幢2-4的成套住宅房地产

所在建筑为一幢钢筋混凝土结构高层住宅楼，共32层，建成年代为2008年。

(2) 估价对象自身状况

名称：颜龙山水城

坐落：重庆市巴南区龙洲大道6号3幢2-4

规模：建筑面积85.01平方米，套内面积69.76平方米。

建成时间：2008年。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

楼层：第2层。

空间布局：平层布局，户型为两室一厅一厨一卫。

设施设备：通上水、通下水、通电、通气、通讯、有消防设施，有电梯。

装饰装修：外墙刷漆，入户为防盗门，室内套装木门；窗户塑钢窗；室内地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，天花板造型吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖、天花板扣板吊顶。

建筑功能：建筑物整体抗震、防风、保暖、防水、隔音等功能均正常，估价对象室内通风、采光、日照等状况良好。

使用及维护状况：于价值时点，估价对象目前出租，保养维护状况良好。

新旧程度：估价人员通过肉眼观察及询问了解，估价对象所在建筑物结构部分未见明显沉降或损坏，设施设备部分基本完好并能正常使用，建筑外观成新度一般，故而判断房屋新旧程度约为8成新。

(三) 估价对象权益状况

1、用途：估价对象房屋证载用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地。

2、规划条件：根据估价委托人提供资料和估价人员现场勘查了解，估价对象实际利用状况与规划状况一致。

3、所有权：根据委托方提供的资料记载，可知估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权为龚美所有。

4、土地使用权：估价对象土地使用权人为龚美，土地权利性质为出让，土地使用权终止日期 2056 年 12 月 7 日。

5、共有情况：根据委托方提供的资料记载估价对象为龚美单独所有，所在建筑物的共有或共用部位及设施由所在建筑物全部产权人共同共有。

6、用益物权设立情况：根据委托方提供的资料可见估价对象已设立建设用地使用权，但未发现估价对象有其他用益物权存在。

7、担保物权设立情况：根据委托方提供的资料记载，估价对象有抵押担保物权存在，抵押权人为平安银行股份有限公司重庆分行。

8、租赁或占用情况：根据委托方介绍估价对象不存在占用情况，存在租赁情况，但未提供租赁合同，本次估价未考虑出租情况对估价结果的影响。

9、拖欠税费情况：根据估价委托人提供资料及估价人员现场勘查了解，未发现估价对象存在拖欠税费情况。

10、查封等形式限制权利情况：根据估价委托人提供资料及估价人员现场勘查了解，估价对象存在查封等形式限制权利。

11、权属清晰情况：根据委托人提供的《不动产权证书》的复印件，估价对象的房地产权利人为龚美；已办理《不动产权证》，不动产权证号为“渝(2019)巴南区不动产权第 000644932 号”，权属清晰。

五、价值时点 代原则

委托人于 2022 年 3 月 23 日出具的重庆市第五中级人民法院委托书[(2021)渝五中法执评委字第 78 号]，委托书未记载价值时点，注册房地产估价师于 2022 年 4 月 19 日进行了现场勘查，为保证价值时点与现场查勘时估价对象实物状况的一致性，故确定价值时点为 2022 年 4 月 19 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。

本次估价结果包含房屋所有权及其占用土地使用权价值，包含建筑物装饰装修价值，不包含室内家具家电等动产价值。

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》（中华人民共和国主席令第46号，自2014年12月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议修正）
- 6、《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）
- 7、《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〔2006〕285号）
- 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、《最高人民法院关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。

(二) 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 50899-2006）

(三) 行为依据

重庆市第五中级人民法院委托书[(2021)渝五中法执评委字第78号]

(四) 产权依据

1、《不动产权证书》复印件

(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。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估价对象的价值。

(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：

比较价值 = 可比实例价格 × 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

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

十二、实地查勘期

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

在 2022 年 4 月 19 日的估价结果为：（详见房地产估价结果汇总表）

评估建筑面积：85.01 平方米

评估单价：9120 元/平方米

房地产市场价格：77.53 万元（大写人民币柒拾柒万伍仟叁佰元整）



表 1 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)	77.53
	单价 (元/建面 m ²)	9120
评估价值	总价 (万元)	77.53
	单价 (元/建面 m ²)	9120

十一、注册房地产估价师

表 2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴海燕	5120100056		2022 年 5 月 5 日
杨佳	5020180042		2022 年 5 月 5 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 4 月 19 日。

十三、估价作业期

2022 年 3 月 23 日至 2022 年 5 月 5 日。



估价对象现状图片

2022年4月19日，房地产估价师与委托方及申请方人员一起对估价对象进行了实地查勘，对房地产相关状况作了调查记录并进行了实地拍照，目前房屋正常使用，实地查勘照片如下：

<p>估价对象 周边环境</p>		<p>估价对象 所在小区 大门</p>	
<p>估价对象 所在建筑 外观</p>		<p>估价对象 所在单元 入口</p>	
<p>估价对象 入户门</p>		<p>估价对象 现状</p>	
<p>估价对象 现状</p>		<p>估价对象 现状</p>	

可比实例位置图及外观照片

可比实例 A 位置图



可比实例 A 外观照片



可比实例 B 位置图



可比实例 B 外观照片



可比实例 C 位置图



可比实例 C 外观照片



渝(2019)

巴南区 不动产权第

000644932 号

权利人

龚美

与实际情况一致
e 抄

共有情况

单独所有

坐落

巴南区龙洲大道6号3幢2-4

不动产单元号

500113 003003 GB00035 F00010009

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 586 m²/房屋建筑面积 85.01 m²

使用期限

国有建设用地使用权 2056年12月07日 止

身份证: 500227198512098028

房屋结构: 钢筋混凝土结构

专有建筑面积(套内面积): 69.76平方米

所在楼层(名义层): 2层

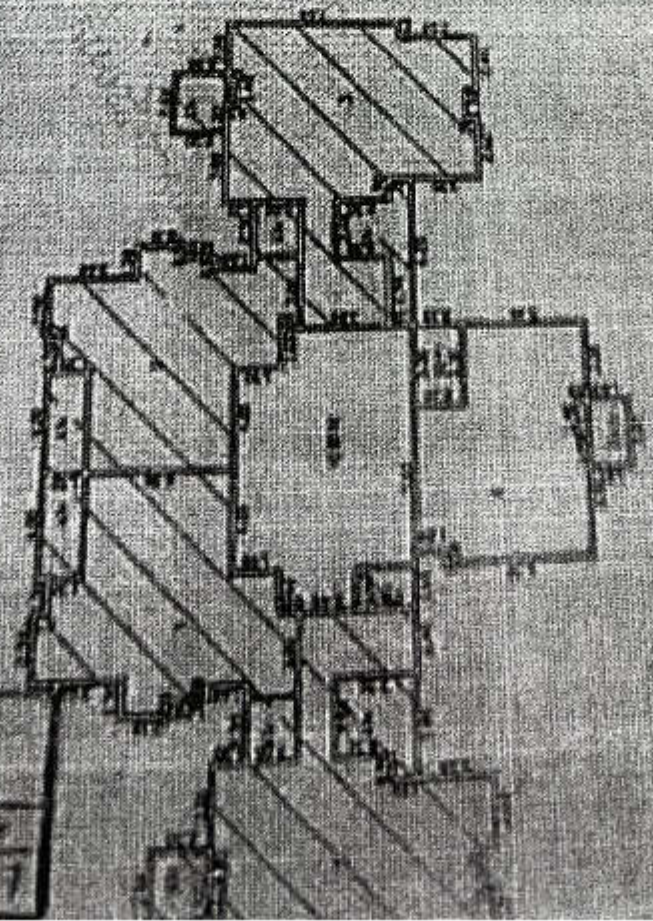
业务编号: 201906211100501

权利其他状况

附图页

00010009	建筑面积	46.44
		85.01

2#楼
1#楼



宗地代码	60011307000008000035	宗地面积	508.2
------	----------------------	------	-------

