

# 重庆天健资产评估房地产估价有限公司

PAN-CHINA(CHONGQING)ASSETS&REAL ESTATE APPRAISAL Co.,LTD

重庆天健评鉴[2022]023号

★  
重庆市巴南区渝南大道158号“申烨太阳城”  
2幢3单元1-1的1套住宅房地产司法处置估价项目

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

地址：重庆市渝北区空港大道418号

### 二、房地产估价机构

名称：重庆天健资产评估房地产估价有限公司

统一社会信用代码：915001037958603614

住所：渝中区人和街74号12楼

法定代表人：潘理科

备案等级：房地产评估一级

备案证书编号：渝房评备字(2021)1-001号

备案证书有效期：2021年02月22日至2024年02月21日

联系电话：023-86218718

### 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)估价对象基本状况及范围



扫描全能王 创建

本次估价对象为重庆市巴南区渝南大道 158 号“申烨太阳城”2 幢 3 单元 1-1 的 1 套住宅房地产，建筑面积为 206.69 平方米，估价对象权利人为尹怀君。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务。根据委托人提供的《不动产权证》、《不动产登记证明》，估价对象具体如下表：

名称	产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	房屋结构	楼层	房屋用途	土地使用权类型	土地用途
“申烨太阳城”2 幢 3 单元 1-1 住宅	202 房地证 2010 字第 015195 号	巴南区渝南大道 158 号 2 幢 3 单元 1-1	206.69	钢筋混凝土结构	1-2	跃层式住宅	出让	住宅用地

## (二) 估价对象实物状况

### 1、估价对象土地实物状况

名称	“申烨太阳城”2 幢所在地块
坐落	重庆市巴南区渝南大道 158 号
四至	估价对象南临花溪河，东、西、北均临申烨太阳城一期住宅
共有土地使用权面积 (m <sup>2</sup> ) 或土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	根据委托人提供的《不动产权证》，估价对象的土地使用权面积为 54.68 m <sup>2</sup> ，共有使用权面积为 914 m <sup>2</sup>
土地用途	根据委托人提供的《不动产权证》，土地用途为住宅用地
地块形状	较规则
地形地势	所在宗地地形有一定坡度，与相邻地块间无明显地势落差
开发程度	宗地外“六通” (通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电)，宗地内“六通一平” (通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整)
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况

### 2、估价对象建筑物实物状况

估价对象所在大楼概况：估价对象所在大楼为重庆市巴南区渝南大道 158 号“申烨太阳城”2 幢，约 2010 年建成，以居住功能为主，大楼地上共 4 层，估价对象位于大楼第 1-2 层，估价对象所在大楼每个单元配有 2 部步梯、无电梯，1-2 层各套均配备有 1 个私人停车位，小区地上有少量公共停车位，整个小区配备有地下停车库。

名称	用途	建筑结构	所在层数	建筑面积 (平方米)	套内面积 (平方米)	外观	空间布局
“申烨太阳城”2 幢 3 单元 1-1 住宅	住宅用地	钢筋混凝土结构	1-2	206.69	199.04	墙砖	跃层，第 1 层布局有二厅一厨一卫一露台 (花园)，第 2 层布局有三室二卫二阳台，形状较规则，无异形。



续上表:

名称	层高	设施设备	室内装饰装修	实际用途、使用及维护状况	建成年代	完损状况	新旧程度
“申烨太阳城”2幢3单元1-1住宅	层高约3.5米,局部有挑高(客厅无挑高)	通水、通电、通气、通讯等	入户门为防盗门,室内为清水,有部分装修布线	截至价值时点,估价对象现空置,维护一般	约2010年	完好房	约七五成新

注:以上房屋实际用途、使用及维护状况系估价师根据实地查勘情况进行判断,完损状况及新旧程度系根据实地查勘并参照《房屋完损等级评定标准(试行)》等进行估计、分析、判断。

### (三)估价对象权益状况

#### 1、土地基本权益状况

估价对象对应的土地所有权属于国家。

根据委托人提供的《不动产权证书》,土地使用权状况如下表:

名称	产权证号	权利人	坐落	权利性质	共有使用权面积(平方米)	土地用途	土地使用权面积(平方米)	土地使用权终止日期
“申烨太阳城”2幢3单元1-1住宅	202房地证2010字第015195号	尹怀君	巴南区渝南大道158号2幢3单元1-1	出让	914	住宅用地	54.68	2052年9月1日

#### 2、房屋基本权益状况

根据委托人提供的《不动产权证书》,房屋权益状况如下表:

名称	产权证号	权利人	坐落	房屋结构	楼层	房屋用途	房屋建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)
“申烨太阳城”2幢3单元1-1住宅	202房地证2010字第015195号	尹怀君	巴南区渝南大道158号2幢3单元1-1	钢筋混凝土结构	1-2	跃层式住宅	206.69	199.04

#### 3、土地、房屋他项权利设立及其他权利限制状况

##### (1)土地用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料,截止价值时点,估价对象对应的土地为建设用地使用权,未设立地役权、居住权等其他用益物权。

##### (2)抵押、担保物权设立情况

根据委托人提供的《不动产登记证明》,截止本次价值时点,估价对象已设定抵押。

##### (3)租赁或占用情况





根据估价委托人提供的资料及实地查勘情况，截止本次价值时点，估价对象现由产权人自用，不存在租赁和被他人占用情况。

#### (4)拖欠税费情况

本次估价中，委托人未明确税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。本次未考虑此类税费和费用对估价结果的影响。

#### (5)查封等形式限制权利情况

根据委托人提供的《不动产登记证明》等资料及现场了解，截止本次价值时点，估价对象已被查封。

#### (6)土地使用管制

估价对象房地产已取得产权证，进行了权属登记，土地使用合法，符合土地使用管制。

#### (7)共有情况

估价对象的权利人为尹怀君。

#### (8)其他特殊情况

估价对象无其他特殊权利限制状况。

### (四)估价对象区位状况

位置 状况	坐落	估价对象坐落于巴南区渝南大道 158 号 2 幢 3 单元 1-1
	方位	位于蓝光水岸公园以东，渝南大道以西，申烨大道以南，走马梁路以北
	与重要场所（设施）距离	距重庆市巴南区人民政府约 2500 米
	居住氛围	估价对象所在小区周边有蓝光水岸公园、远洋高尔夫国际社区、宗申动力城等居住小区，居住氛围较浓厚
	临街（路）状况	估价对象所在小区临渝南大道、申烨大道等，临混合型主干道
	朝向	朝南
	楼层	估价对象所在大楼地上共 4 层，估价对象位于地上 1-2 层
交通 状况	道路状况	周边有申烨大道、渝南大道、走马梁路等道路
	出入可利用交通工具	周边有申烨太阳城站等公交站，有 378 路、187 路、308 路、822 路、898 路、D011 路、D014 路、310 路、303 路、311 路、328 路、348 路、358 路等 13 条公交线路；距离轨道交通 3 号线（花溪站）约 900 米
	交通管制情况	周边有限速等交通管制
	停车方便程度	小区地上有少量公共停车位，整个小区配备有地下停车库
环境 状况	自然环境	周边绿化、空气质量条件较好
	人文环境	周围住宅小区入住率较高，区域为中高档住宅小区，人文环境较好
	景观	无特别景观
外部 配套 设施	基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施
	公共服务设施	周边有 7 点鲜生活超市、佳园超市、顺发日用品平价超市、阿家购物广场等超市，有中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等金融机构，有刘孝珍诊所、钟俊中西医结合诊所、儿康医院等医疗机构，有太阳城大地幼儿园、宗申小学、重庆市巴南区学堂湾学校、重庆市巴南区建新小学、花溪小学（苦竹坝校区）等教育机构。



## 五、价值时点

本次按实地查勘完成之日确定价值时点为2022年2月18日。

## 六、价值类型

根据司法评估委托书，本次选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指房地产经适当营销后，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。本次市场价值未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

## 七、估价原则

本报告估价遵循了以下估价原则：

(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。

(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。

(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。

(四)替代原则：要求估价结果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的原则。

(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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

## 八、估价依据

(一)估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行，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订）；



- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行，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订）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；
- 5、《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，2018年9月1日起施行）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日印发）；
- 7、与司法财产处置参考价评估相关的其他法律法规。

## （二）估价规范、标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

## （三）估价行为依据

《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（2022）渝北法委评字第81号。

## （四）委托人提供的估价所需材料

- 1、《不动产权证》；
- 2、《不动产登记证明》；

## （五）估价机构、估价师掌握和搜集的资料

- 1、估价师调查的类似房地产市场交易实例资料；
- 2、估价师调查的类似房地产租赁实例资料；
- 3、估价机构和估价师掌握的类似房地产租金增长率、空置率等资料；
- 4、中国人民银行颁布的人民币存款基准利率；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 6、《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）；
- 7、《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）；
- 8、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2021年9月1日起施行）；



9、《中共中央关于教育体制改革的决定》（国发〔1986〕50号）及其两次修订文件；

10、《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市地方教育附加征收使用管理办法的通知》（渝办发〔2011〕109号）；

11、《重庆市地方税务局关于明确税务机关代开发票地方税收综合征收率的公告》（重庆市地方税务局公告2016年第2号）；

12、房地产估价师对估价对象的实地踏勘记录；

13、估价师搜集的经济和社会发展相关公开信息资料；

14、其他相关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法

#### 1、各种估价方法的适用性分析

比较法：估价对象同类房地产有较多交易的，比较法理论上适用。

估价对象为重庆市巴南区的一套跃层式洋房住宅，其同类房地产通常会发生交易，且周边有足够数量的类似房地产交易实例，比较法理论上适用且具备客观条件，故可選用。

收益法：估价对象的同类房地产通常有租金等经济收入的，收益法理论上适用。

估价对象为重庆市巴南区的一套跃层式洋房住宅，同类房地产及清水房屋一般很少出租，收益法理论上适用但不具备客观条件，故本次难以選用。

成本法：估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜選用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应選用成本法。

估价对象仅为所在小区及所在楼栋的单套住宅，不可假定为独立的开发建设项目，因其同类房地产有交易且有租金收入，故本次不選用成本法。

假设开发法：估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法进行测算的，应選用假设开发法。

估价对象为已建成物业，可正常利用，不宜重新开发、改造或改变利用方式，假设开发法理论上不适用，故不選用。





## 2、本次选用的估价方法及其技术路线

根据以上对各种估价方法的理论适用性、所具备的客观条件分析，最终确定选用比较法进行估价。

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。

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—估价对象价值

$V_B$ —可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

### (二)估价测算的简要内容

本次选用了比较法进行估价，因不存在未能在综合测算结果中反映的价值影响因素，在确认此方法的测算结果无差错的合理性后，根据本次估价目的及比较法的适用程度、数据可靠程度以比较法结果作为最终测算结果。

## 十、估价结果

经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为 **165.56** 万元（含增值税），人民币大写：壹佰陆拾伍万伍仟陆佰元整。具体如下表：

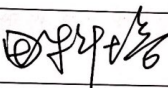

估价结果汇总表

名称	产权证号	用途	土地使用权类型	楼层	房屋建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
“中烽太阳城” 2幢3单元1-1 住宅	202房地证 2010字第 015195号	跃层式住宅	出让	1-2	206.69	8010	165.56





## 十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师 注册号	签名	签名日期
田科培	5020070019		2022年4月24日
李波	5020040092		2022年4月24日

## 十二、实地查勘期

2022年2月18日。

## 十三、估价作业期

2022年1月21日至2022年4月24日。

重庆天健资产评估房地产  
估价有限公司



中国·重庆

估价机构法定代表人：

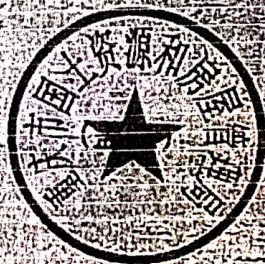

二〇二二年四月二十四日



202 房地证 2010 字第 015195 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	尹怀君		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	巴南区渝南大道158号2幢3单元1-1		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	跃层式住宅
土地使用权面积	54.68	楼层	1-2
共有使用权面积	914	房屋建筑面积	206.69
土地使用权终止日期	2052-9-1	套内建筑面积	199.04
房屋共有或共用部位及设施			

收件编号: 200912140078 房屋代码: 55804  
 重庆市土地房屋权属登记  
 填证单位: 专用章  
 登记单位: 重庆市巴南区国土资源管理分局

2009 年 月 日

填证单位: 重庆市土地房屋权属登记  
 登记日期: 专用章  
 重庆市巴南区国土资源管理分局  
 2009 年 月 日

