

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

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：汤传彬

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）1-002号

备案机关：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

投诉监督联系人：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

估价对象为位于巴南区巴滨路68号35幢1-1属于杨勇拥有的成套住宅用房，建筑面积为133.87平方米，套内面积为108.34平方米，分摊土地使用权面



扫描全能王 创建

积未记载，共有使用权面积为 765 平方米。

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，不含建筑物内的动产。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

- (1) 土地面积：分摊土地使用权面积未记载，共有使用权面积为 765 平方米。
- (2) 四至：四至均为小区其他楼栋。
- (3) 土地形状：现场实地查勘宗地形状为不规则多边形。
- (4) 地形：平地。
- (5) 地势：有一定坡度。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 土地开发程度：土地开发程度为宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内“场地平整”。
- (9) 土地级别：重庆市主城区住宅 3 级。

2、建筑物状况

- (1) 所在物业整体状况
估价对象位于巴南区巴滨路 68 号 35 幢 1-1，所在大楼为共 23 层的高层住宅楼，两部电梯，1 层共 4 户，建成年代为 2015 年。
- (2) 估价对象自身状况
 - 1) 名称：华宇龙湾。
 - 2) 坐落：巴南区巴滨路 68 号 35 幢 1-1。



- 3) 规模: 证载建筑面积为 133.87 平方米, 评估建筑面积为 133.87 平方米。
- 4) 建成时间: 2015 年。
- 5) 建筑结构: 钢混结构。
- 6) 楼层: 名义层第 1 层。
- 7) 空间布局: 层高约 3 米, 三室一厅一厨两卫的平层住宅。
- 8) 设施设备: 楼栋内水、电、气、通讯、电梯、消防等设施齐备。
- 9) 装饰装修: 外墙贴墙砖, 入户门为防盗门, 窗户铝合金窗; 室内为清水。
- 10) 建筑功能: 建筑物整体抗震、防风、防水等功能均正常, 估价对象室内通风、采光、日照等状况较好。
- 11) 外观: 建筑物整体近似长方体, 按楼层分类属于高层, 外墙为墙砖。
- 12) 使用及维护状况: 根据委托方介绍及估价人员现场了解, 估价对象目前为空置, 有物业管理, 保养维护状况一般。
- 13) 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, 室内也未见大范围变形和损坏, 故而判断房屋新旧程度约为 9 成新。

(三) 估价对象权益状况

1、用途: 根据委托方提供的《不动产权证》复印件记载: 房屋用途为成套住宅, 土地用途为城镇住宅用地, 实际使用用途为住宅, 故本次评估用途设定为住宅。

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, 未发现有结构、墙体等变动情况。

3、所有权: 根据委托方提供的《不动产权证》复印件记载: 可知估价对象土地所有权为国家所有、房屋所有权为杨勇所有。

4、土地使用权: 根据委托方提供的《不动产权证》复印件记载, 估价对象土地使用权人为杨勇, 土地权利性质为出让, 土地使用权终止日期为 2061 年 1



月 31 日，剩余土地使用年限为 38.95 年。

5、共有情况：根据委托方提供的《不动产权证》复印件记载，估价对象为杨勇单独所有，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《不动产权证》复印件记载，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：至价值时点，根据估价委托人介绍及提供的资料显示，估价对象已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆渝北支行。

8、租赁或占用情况：估价对象现为空置，无租赁或占用情况。

9、拖欠税费情况：经评估人员现场查勘了解，至价值时点，估价对象存在欠缴物业管理费，由于重庆市渝北区人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、查封等形式限制权利情况：至价值时点，估价对象已查封，查封机构有重庆市渝北区人民法院。

11、权属清晰情况：估价对象已办理产权登记，根据“渝（2020）巴南区不动产权第 000551280 号”《不动产权证》复印件，权属清晰。

五、价值时点

本次评估现场勘查之日为 2022 年 2 月 18 日，估价委托人提供的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 13 号〕记载评估基准日为现场勘查日，故本次将现场查勘之日作为价值时点，即确定价值时点为 2022 年 2 月 18 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，包含建筑物室内装饰装修，不含建筑物内的动产。

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都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2016年12月1日起施行）
2. 《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)

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)

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第743号,自2021年9月1日起施行)

6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

7、《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[2007]16号)

8、《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[2013]285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)

10、《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)

11、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规

(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 50899-2013)

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

4、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)



5、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）

（三）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13号]

（四）产权依据

《不动产权证》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

1、房地产估价选用方法及理由

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用房。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了解，近期类似房地产交易案例较多，可采用比较法对住宅用房的市场价格进行评估。

2、比较法

（1）比较法的定义

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值的方法。

（2）比较法计算公式

比较价格 = 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、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，最终得出估价对象在2022年2月18日的估价结果为：

建筑面积评估单价：13070元/平方米

评估建筑面积：133.87平方米

房地产市场价值：174.97万元（大写人民币壹佰柒拾肆万玖仟柒佰元整）



表1 房地产估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	总价（万元）
单价（元/建面m ² ）		13070
评估价值	总价（万元）	174.97
	单价（元/建面m ² ）	13070

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 月 日
许开军	5020020090		2022年 月 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年2月18日。

十三、估价作业期

2022年1月14日至2022年3月3日。



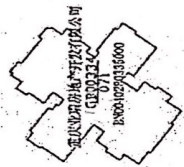
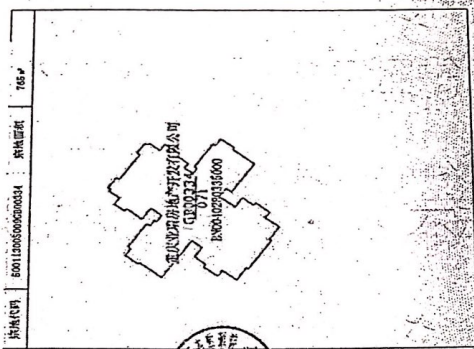
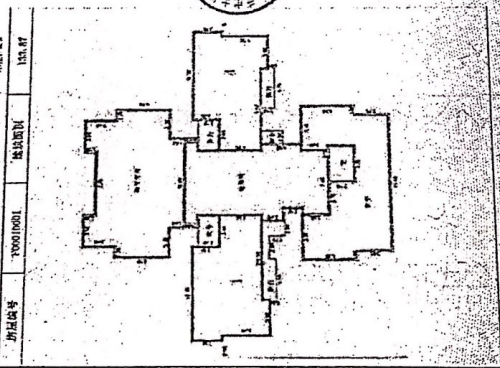
权利人	杨
共有情况	单独所有
坐落	巴南区巴滨路68号35幢1-1
不动产单元号	500113 005009 GB00334 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 765 m ² /房屋建筑面积 133.87 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2061年01月31日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 (套内面积): 108.34平方米 所在楼层 (名义层): 1层 业务编号: 202006171100036

已与原件核对一致



附 图 页

附 图 页



已与原件核对一致
 核对人：陈泳华