

估价结果报告

一、估价委托人

(一) 单位名称: 重庆市云阳县人民法院

二、房地产估价机构

(一) 名称: 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

(二) 住所: 重庆市渝北区新溉大道101号中渝香奈公馆7幢9-办公2

(三) 法定代表人: 张昉

(四) 估价资质等级: 房地产二级

(五) 估价资格证书: 渝房评备字(2020)2-006号

(六) 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) 估价对象基本状况

1. 估价对象范围

本次估价对象为位于重庆市云阳县双江街道青龙路249号5单元11-2室成套住宅用途房地产,权利人为黄春,建筑面积153.21平方米,套内面积136.94平方米,土地使用权分摊面积无记载,共有宗地面积1353.99平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备,不包含室内动产及相应的债权债务等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况



权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积(m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	共有宗地面积(m ²)
渝(2021)云阳县不动产权第000754576号	黄春	云阳县双江街道青龙路249号5单元11-2室	成套住宅	钢筋混凝土	第11层	153.21	城镇住宅用地	出让	2054年02月28日	1353.99
合计						153.21	—	—	—	1353.99

(二) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	重庆市云阳县双江街道青龙路249号5单元11-2室
	方位	位于滨江大道以东, 青龙路西侧
	与重要场所(设施)距离	估价对象距云阳县人民政府所在地约300米, 距云阳县商业中心约500米, 位置状况较好
	临街(路)状况	估价对象所在楼幢临次干道(青龙路)
交通状况	朝向	朝南(杏家湾广场)
	道路状况	估价对象所在楼幢临次干道(青龙路), 次干道为双向四车道
	出入可利用交通工具	近临杏家湾广场公交站, 有601、618、621、801路公交车停靠, 有出租车及网约车通达, 交通状况较好
	交通管制状况	无交通管制
环境状况	停车方便程度	公共停车场, 停车方便程度一般
	自然环境	估价对象所在区域属城镇混合住宅区, 区域内自然环境状况较好, 区域内区域绿化较好, 无污染性的工业厂房, 空气质量较好
	人文环境	估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅及其配套的商业为主, 周边有邻江豪庭等楼盘; 有百利达超市、兴盛文化、平齐珠宝、四季足浴、国梁广告传媒、餐饮等商业网点。区域内人流量一般, 商业繁华程度一般; 区域内主要为常住人口, 治安状况较好, 人文环境较好
外部配套设施状况	景观	无特殊景观
	外部基础设施	属建成区, 该区域内通上水、通下水、通路、通电、通燃气、通讯等, 基础设施完善
外部配套设施状况	外部公共服务设施	估价对象周边有中国工商银行、中国邮政储蓄银行等银行网点, 周边有杏家湾小学、云阳县第一初级小学、幼儿园等教育设施, 有优享生活超市、农贸市场等生活设施, 周边有云阳县益康医院等医疗设施, 其所在区域水、电、通讯等市政基础设施齐全, 外部配套设施较完善

(三) 估价对象实物状况

1. 估价对象土地实物状况

土地坐落	重庆市云阳县双江街道青龙路249号5单元11-2室
土地级别	重庆市云阳县住宅2级
土地四至	估价对象在物业东邻杏花路、南邻青龙路、西邻滨江大道、北邻青龙路四巷



土地面积	土地使用权分摊面积无记载，共有宗地面积 1353.99 平方米
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	使用期限 2054 年 02 月 28 日，土地剩余使用年限为 31.73 年
土地形状	土地形状呈不规则多边形
地形地势	地形较平缓，自然排水畅通，无淹没可能性
土地开发程度	红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）
基础设施完备程度	红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），保证度较高
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，未见不良地质现象和明显污染源，地基有足够承载力

2. 估价对象所在建筑物状况

估价对象该建筑物为现代建筑风格，外墙刷墙漆，约修建于 2003 年，无物业管理。

坐落	重庆市云阳县双江街道青龙路 249 号 5 单元 11-2 室
证载用途	成套住宅
实际用途	成套住宅
面积	建筑面积 153.21 平方米，套内面积 136.94 平方米
楼层	共 12 层（地上 12 层、地下 0 层），估价对象位于名义层（地上）第 11 层
户型	平层结构（户型为三室两厅一厨二卫）
层高	约 3 米
通风采光	采光、通风状况较好
建筑结构	钢筋混凝土结构
装饰装修	客厅及卧室楼地面铺木地板；室内墙面及天棚乳胶漆刷白；厨房及卫生间楼地面为地砖，内墙面贴瓷砖至顶，顶棚为塑钢扣板；入户门为防盗门，其余门为套装木门，铝合金窗。
设施设备	估价对象所在建筑物水、电、燃气、通讯等设施齐全
新旧程度	经现场查勘，估价对象地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活。维修、保养状况一般，成新率约 75%
工程质量	估价对象已办理《不动产权证书》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准

（四）估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

根据委托人提供的《登记信息》记载：权利人为黄春，不动产权证号为渝（2021）云阳县不动产权第000754576号，房屋坐落于云阳县双江街道青龙路249号5单元11-2室，不动产单元号500235001000GB00512F00020017；权利性质为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利类型出让，用途为城镇住宅用地/成套住宅，面积为共有宗地面积1353.99平方米/房屋建筑面积153.21平方米，使用期限为国有建设用地使用权2054年02月28日止，权利人身份证：512225196601261837，房屋结构为钢筋混凝土结构，专有建筑面积（套内面积）：136.94平方米，所在层（名义层）为11层。

2. 抵押情况

截止价值时点，估价对象已设立抵押。

3. 共有情况

单独所有。

4. 租赁及使用情况

权利人自用。

5. 其他特殊情况

截止价值时点，估价对象已被查封。

五、价值时点

2022年06月08日。

委托人提供的《重庆市云阳县人民法院委托书》（2022）渝 0235 执 852 号未明确价值时点，我公司估价人员于2022年06月08日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即2022年06月08日。

六、价值类型

本估价报告采用的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。

七、估价原则

1. 独立客观公正原则

要求房地产估价站在中立的立场上，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。

2. 合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

要求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在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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》;
2. 《中华人民共和国土地管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
5. 《中华人民共和国资产评估法》;
6. 《重庆市城镇房地产交易管理条例》;
7. 《中华人民共和国拍卖法》;
8. 《最高人民法院关于委托鉴定、估价、拍卖等工作管理规定》;

9.《最高人民法院成套住宅厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托估价工作规范〉的通知》;

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》;

11.《最高人民法院关于人民法院委托估价、拍卖和变卖工作的若干规定》;

12.《重庆市云阳县人民政府关于公布全县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》。

(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/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

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

4.《关于印发〈涉执房地产处置司法估价指导意见(试行)〉的通知》;

5. 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. (2022)渝 0235 执 852 号《重庆市云阳县人民法院委托书》;

2. (2022)渝 0235 执 852 号《重庆市云阳县人民法院执行裁定书》复印件;

3.《信息登记》复印件。

(四) 估价机构掌握的资料

1. 重庆市近几年统计年鉴资料;

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交易、租金等调查询价资料;

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

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 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, 综合考虑选择适当的估价方法。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。

上述方法中比较法是同类房地产市场交易活跃, 可比实例较多时宜采用的一种估价方法; 收益法是针对收益性物业(如商业用房)进行估价时宜采用的一种估价方法; 假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产(如土地、在建工程等)比较适宜的一种方法; 在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下, 可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅, 根据《房地产估价规范》, 我们对估价对象选用比较法进行测算, 其主要理由为:

估价对象证载用途为成套住宅, 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

域內市場交易活躍，在價值時點的近期有較多與估價對象類似房地產的成交案例，可以通過對類似房地產成交案例的分析比較，估算出估價對象的客觀合理價格。

綜上所述，根據估價對象的特點和估價目的，遵循房地產價格估價的原則，確定本次估價採取比較法進行測算估價對象的價格。

（二）估價方法計算公式

比較法是選取一定數量的可比實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到估價對象價值的方法，其計算公式為：

比較價值 = 可比實例成交價格 × 交易情況修正係數 × 市場狀況調整係數 × 房地產狀況調整係數

（三）不選用其他方法進行測算，其主要理由為：

（1）根據估價人員收集的類似房地產市場租金，該租金水平不能客觀量化房地產市場價值，故未選用收益法進行估價測算。

（2）估價對象為已建成在用房地產，其客觀成本資料難以取得，又由於成本法是一種積算價格，其局限性導致不能充分的反映估價對象的市場價值，故不宜採用成本法進行估價。

（3）具有投資開發或再開發潛力的房地產的估價，應選用假設開發法作為其中的一種估價方法，由於估價對象作為已建好並正常使用的房地產，不具有投資開發價值或再開發潛力，故不宜採用假設開發法進行估價。


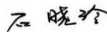
十、估價結果

本估價機構根據估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，採用科學合理的估價方法，並結合估價經驗與對影響房地產市場價格因素的分析，確定估價對象房地產在 2022 年 06 月 08 日的市場價值為：

建築面積：153.21 平方米
評估單價：3820 元/平方米
總價：¥ 58.53 萬元

大 写：伍拾捌万伍仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 昉	5020020106		2022年06月29日
石晓玲	5020050011		2022年06月29日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为：2022年06月08日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为：2022年06月08日至2022年06月29日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年六月二十九日

附 件

- 1、估价对象位置标图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、重庆市云阳县人民法院《委托书》复印件；
- 4、重庆市云阳县人民法院《执行裁定书》复印件；
- 5、估价对象产权证明复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构备案证书复印件；
- 8、房地产估价师注册证书复印件。

重庆市云阳县双江街道青龙路249号5单元11-2室
估价对象位置示意图



重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年六月二十九日

重慶市雲陽縣雙江街道青龍路 249 號 5 單元 11-2 室

估價對象現狀照片

估價對象外觀		估價對象單元號	
估價對象門牌號		估價對象客廳	
估價對象臥室		估價對象臥室	
估價對象廚房		估價對象衛生間	