

Chongqing Huakang Asset & Land & Real Estate Valuation Co., Ltd.  
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



## 房地产估价报告

估价报告编号：（重庆）华康（2021）（估）字第 436 号

估价项目名称：重庆市巫溪县宁河街道环城路 495 号  
房地产市场价值司法估价项目

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

房地产估价机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：蒋美凤（注册号：5020130026）

熊 欣（注册号：5019970005）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 9 日



## 致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2020）渝 0238 执恢 222 号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》，于 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 6 月 9 日对杨开成位于巫溪县宁河街道环城路 495 号的房地产市场价值进行了司法估价。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，结合估价对象房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成。按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的要求，致函于贵院：

### 一、估价对象

根据（2020）渝 0238 执恢 222 号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》原件、《重庆市巫溪县人民法院司法评估移交表》原件、《户室详细情况》复印件、《土地登记审批表》复印件、《房屋所有权证存根》复印件等相关资料记载：本次估价对象为杨开成所有的位于巫溪县城厢镇环城路 495 号杨开成幢 495 房地产，房屋用途为成套住宅，建筑面积 101.10 平方米，套内建筑面积 101.10 平方米及对应分摊的划拨土地使用权面积 49.8 平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、划拨国有建设用地使用权以及室内不可移动装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

其评估明细具体如下：



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 <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )
溪字第270723号、(94)字第2708号	杨开成	巫溪县城厢镇环城路495号杨开成幢495	成套住宅	混合结构	名义层1、2层	101.10	101.10	住宅用地	划拨	/	49.8

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 三、价值时点

本报告估价对象实地查勘期为2021年1月12日，故本次价值时点定于2021年1月12日。

## 四、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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交易的金额。

## 五、估价方法

本次估价采用比较法评估估价对象的市场价值。

## 六、估价结果



注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的因素，评估确定估价对象于2021年1月12日房地产现状下的市场价值如下：

评估单价：2350 元/m<sup>2</sup>；

建筑面积：101.10m<sup>2</sup>；

估价总值：23.76 万元；

人民币大写：贰拾叁万柒仟陆佰元整。

#### 七、特别提示：

1、估价委托人未提供估价对象的产权证，估价对象的证号、房屋用途、建筑面积、结构、楼层、土地用途、土地使用权类型等以估价委托人提供的《户室详细情况》复印件、《土地登记审批表》复印件、《房屋所有权证存根》复印件等资料记载的内容为准。

2、估价对象房屋已进行了扩建，扩建后总楼层为5层，其中名义层3~5层房屋为扩建部分，截止价值时点，扩建后的房屋尚未办理权属登记，本案承办法官口头告知扩建后的房屋不纳入本次评估范围。本次估价未考虑因估价对象房屋扩建产生的拆除、罚款等因素对估价结果的影响，提醒报告使用者注意。

3、估价委托人提供的（2020）渝0238执恢222号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》复印件载明估价对象坐落为巫溪县宁河街道环城路495号；《户室详细情况》复印件载明估价对象坐落为巫溪县城厢镇环城路495号杨开成幢495；《房屋所有权证存根》复印件载明估价对象坐落为环城路495号；估

Chongqing Huakang Asset & Land & Real Estate Valuation Co., Ltd.  
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



价人员实地查勘时，估价对象现门牌号为太平路 51 号。经被执行人家属、本案承办法官、申请人家属指认，以上坐落房屋为同一标的物，并由本案承办法官、申请人家属签字确认。

4、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

5、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。

房地产估价机构法定代表人： 

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期：二〇二一年六月九日





## 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附 件.....	20
一、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》复印件.....	20
二、《房屋门牌证明》复印件.....	20
三、估价对象相关权属资料复印件.....	20
四、估价对象区域位置示意图.....	20
五、估价对象部分现状照片.....	20
六、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件.....	20
七、注册房地产估价师资格证书复印件.....	20



## 估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人、及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点的房地产市场价值。即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交易的金额。根据估价委托人提供的（2020）渝 0238 执恢 222 号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》原件、《重庆市巫溪县人民法院司法评估移交表》原件、《房屋门牌证明》原件、《户室详细情况》复印件、《土地登记审批表》复印件、《房屋所有权证存根》复印件等相关资料，并按以下假设进行市场价值的估价：

### 一、估价假设：

#### （一）本次估价的一般假设：

1、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

2、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用人对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的《户室详细情况》复印件记载的建筑面积大体相当。另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途等进行了关注。估价对象的建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供





的《户室详细情况》复印件、《土地登记审批表》复印件、《房屋所有权证存根》复印件记载为准。

5、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

(二) 本次估价的未定事项假设：

估价委托人提供的资料均未记载估价对象房屋的建成年份，根据估价人员实地调查，估价对象的房屋建成年份约为 1985 年，故本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 本次估价的背离事实假设：

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件载明，截止价值时点，估价对象已被查封。因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素对其价值的影响。

(四) 本次估价的不相一致假设：

1、估价委托人提供的(2020)渝 0238 执恢 222 号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》复印件载明估价对象坐落为巫溪县宁河街道环城路 495 号；《户室详细情况》复印件载明估价对象坐落为巫溪县城厢镇环城路 495 号杨开成幢 495；《房屋所有权证存根》复印件载明估价对象坐落为环城路 495 号；估价人员实地查勘时，估价对象现门牌号为太平路 51 号。经被执行人家属、本案承办法官、申请人家属指认，以上坐落房屋为同一标的物，并由本案承办法官、申请人家属签字确认。

2、估价人员实地查勘时，估价对象总楼层为 5 层；估价委托人提供的《房



屋所有权证存根》载明的估价对象层数为 2 层；估价委托人提供的《户室详细情况》复印件载明估价对象位于名义层 2 层。经实地查勘时观察，估价对象名义层 1、2 层房屋总建筑面积与估价委托人提供的《户室详细情况》复印件记载的建筑面积大体相当。根据被执行人家属介绍，估价对象实际位于名义层 1、2 层，估价对象所在建筑名义层 3~5 层为扩建后的房屋，本案承办法官口头告知扩建后的房屋不纳入本次估价范围。故本次估价对象所在楼层以被执行人家属介绍并由本案承办法官、申请人家属签字确认为准。

#### （五）本次估价的依据不足假设：

根据估价委托人提供的《土地登记审批表》复印件载明，估价对象土地所有权性质为国有，土地权属来源为征用，无土地使用权终止日期，故本次估价设定估价对象土地使用权类型为划拨。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告书及结论只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

2、根据国家有关规定，本估价报告书使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）；

3、本估价报告中内容未经估价机构同意，不得见诸任何公开媒体；

4、在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

6、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产估价机构同意不得修改或提供给除人民法院、诉讼双方当事人及其代理人以及人



民法院指定单位以外的其他任何法人和个人，亦不得见诸于公开媒体。

7、使用本估价报告应当保持其完整性和严肃性。

### 三、需特别说明的事项：

#### （一）评估范围：

根据（2020）渝 0238 执恢 222 号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》《重庆市巫溪县人民法院司法评估移交表》记载，本次估价范围为杨开成所有的位于巫溪县宁河街道环城路 495 号房屋及不可移动的装修、装潢。

#### （二）有关实地查勘的说明：

受重庆市巫溪县人民法院委托，本公司注册房地产估价师与本案承办法官、申请执行人家属、被执行人家属共同对估价对象进行了实地查勘。实地查勘时，估价对象现门牌号为太平路 51 号；巫溪县公安局城厢镇第二派出所出具的《房屋门牌证明》载明，估价对象所在房屋现门牌号为巫溪县宁河街道太平路 51 号。估价对象现门牌号与（2020）渝 0238 执恢 222 号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》所记载的坐落（巫溪县宁河街道环城路 495 号）、《户室详细情况》复印件载明的坐落（巫溪县城厢镇环城路 495 号杨开成幢 495）及《房屋所有权证存根》复印件载明的坐落（环城路 495 号）不一致，经本案承办法官、申请执行人家属、被执行人家属指认，以上坐落房屋为同一标的物，并由本案承办法官、申请人家属签字确认（被执行人家属拒绝签字）。本案申请执行人、被执行人因故未能同往实地查勘。

#### （三）有关土地使用权的说明：

1、根据估价委托人提供的《土地登记审批表》复印件载明，估价对象土地所有权性质为国有，土地权属来源为征用，无土地使用权终止日期，故本次估价设定估价对象土地使用权类型为划拨。



2、本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，其对应的土地使用权为分割或分摊部分，无明确的界址及实体状况，故未单独对估价对象对应的划拨土地使用权价值进行估价。

(四) 有关估价结果的说明：

1、本次估价结果的面积内涵是指建筑面积。

2、因估价对象现状为装修房，故本次估价对象包含附着于不动产上不可移动的装修，但不包含室内可移动的家具、家电等。

3、估价对象房屋已进行了扩建，扩建后总楼层为5层，其中名义层3~5层房屋为扩建部分，截止价值时点，扩建后的房屋尚未办理权属登记，本案承办法官口头告知扩建后的房屋不纳入本次评估范围。本次估价未考虑因估价对象房屋扩建产生的拆除、罚款等因素对估价结果的影响，提醒报告使用人注意。

4、本次估价结果包含估价对象对应分摊的划拨土地使用权价值。

5、本估价结果包含该物业所配设的设施设备等对其价值的贡献。

6、本估价结果未考虑估价对象存在的他项权利及可能需缴纳的相关费用。

7、本次估价对象土地使用权类型为划拨，本次估价结果不包含估价对象转让过程中需补交的划拨土地收益金（具体金额以土地主管部门确认数值为准）

(五) 其他特殊说明事项：

1、本次估价过程中利用了估价委托人提供的估价对象相关资料，上述资料的真实性、合法性、准确性及完整性由估价委托人负责；如因该资料任何部分内容有误引致估价结果失真或失实，房地产估价机构不承担责任。

2、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格



进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属的界定以有关管理部门认定的为准。

3、由于估价对象室内不可移动家具附着于室内装修上，且作为室内装修的其中一部分，故本次估价考虑其对估价结果的影响。

4、估价委托人未提供估价对象的房屋平面图，提醒报告使用者注意。

5、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

6、本估价报告提供的照片是描述估价对象梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

7、本估价报告中所附估价对象区域位置示意图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

8、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

(六) 其它：

1、估价委托人仔细阅读本估价报告，并合理使用本估价报告的估价结果；

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。



## 房地产估价结果报告

(重庆)华康(2021)(估)字第436号

### 一、估价委托人

1、单位名称：重庆市巫溪县人民法院

### 二、房地产估价机构

1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

2、住所：重庆市渝中区中山三路168号

3、统一社会信用代码：915001036761192206

4、法定代表人：殷翔龙

5、联系电话：(023) 63867263

6、估价机构备案等级：

《房地产估价机构备案证书》 备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-006号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会



### 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：

根据(2020)渝0238执恢222号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》原件、《户室详细情况》复印件、《土地登记审批表》复印件、《房屋所有权证存根》复印件等相关资料记载：本次估价对象为杨开成所有的位于巫溪县城厢镇环城路495号杨开成幢495房地产，房屋用途为成套住宅，建筑面积101.10平方米，套内建筑面积101.10平方米及对应分摊的划拨土地使用权面积49.8平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、划拨国有建设用地使用权以及室内不可移动装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

其评估明细具体如下：

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 <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )
溪字第270723号、(94)字第2708号	杨开成	巫溪县城厢镇环城路495号杨开成幢495	成套住宅	混合结构	名义层1、2层	101.10	101.10	住宅用地	划拨	/	49.8

#### (二) 估价对象基本状况：

##### 1、估价对象所在建筑物基本状况：



估价对象所在建筑物位于巫溪县城厢镇环城路 495 号杨开成幢 495 (现实坐落为巫溪县宁河街道太平路 51 号), 所在物业的物业类型为自建房, 估价对象所在建筑物约建成于 1985 年, 房屋结构为混合结构, 共 5 层, 外墙面搓砂, 房屋保养状况一般。

## 2、估价对象房屋基本状况:

(1) 名称: “巫溪县城厢镇环城路 495 号杨开成幢 495 (现实坐落为巫溪县宁河街道太平路 51 号)” 的住宅用房。

(2) 坐落: 巫溪县城厢镇环城路 495 号杨开成幢 495 (现实坐落为巫溪县宁河街道太平路 51 号)。

(3) 建筑面积: 建筑面积 101.10 平方米, 套内建筑面积 101.10 平方米。

(4) 建成年份: 估价对象约建成于 1985 年。

(5) 用途: 证载房屋用途为成套住宅, 实际第 1 层自用作库房, 第 2 层自用作住宅。

(6) 总层数: 估价对象房屋所在建筑物进行了扩建, 扩建后总楼层为 5 层, 估价对象位于名义层 1、2 层。

(7) 房屋结构: 混合结构。

(8) 层高: 空高约 3 米。

(9) 平面布置: 可由太平路和城西路通过室内楼梯通往估价对象所在房屋各楼层, 第 1 层为库房、无窗, 第 2 层为 1 室 1 厅 1 厨 1 卫, 房屋布局基本合理。

(10) 外观: 外墙面搓砂, 外观一般, 详见《估价对象部分现状照片》。

(11) 室内状况: 第 1 层地面铺地砖、天棚为水泥砂浆抹平, 内墙面部分刷涂料、部分贴墙砖, 入户卷帘门、无窗; 第 2 层地面铺地砖, 天棚部分为





水泥砂浆抹平、部分吊顶，内墙面部分刷涂料、部分贴墙砖，入户防盗门，室内套装门、塑钢窗。室内有不可移动家具，包含厨房橱柜、卫生间洁具等。

(12) 设施设备：通上下水、电、通讯，不通气、无电梯。

(13) 通风和采光：通风、采光较好。

(14) 朝向：客厅窗户朝太平路（朝南）。

(15) 工程质量：根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(16) 物业管理：无物业管理。

(17) 维修保养情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体完好未发现裂缝；地面完好平整；门窗较完好，开启较灵活；上下水管道畅通，卫生配件齐全；供电照明装置较完好，能正常使用。

### 3、估价对象土地基本状况：

(1) 土地面积：根据估价委托人提供的《土地登记审批表》复印件载明，估价对象共有使用权面积及分摊面积未记载，用地面积为 49.8 平方米。

(2) 用途：土地用途为住宅用地，实际作为住宅用地使用。

(3) 土地使用权类型、土地级别：土地使用权类型为划拨，土地级别为重庆市巫溪县住宅 4 级。

(4) 土地四至：估价对象所在建筑宗地东临其他建筑，南临太平路，西临其他建筑，北临城西路。

(5) 地形地势：地形地势有一定坡度，自然排水畅通。

(7) 土壤：区域以住宅及配套商业为主，土壤受污染的可能性较小。

(8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。



(9) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及平整场地）。

(三) 估价对象区位状况：

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象所在宗地坐落于巫溪县城厢镇环城路 495 号杨开成幢 495，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在建筑位于太平路以北。

(3) 距离：估价对象所在建筑距巫溪县长春小学约 140 米。

(4) 楼层：估价对象所在建筑物总楼层为 5 层，估价对象位于名义层 1、2 层。

(5) 临街状况：估价对象所在建筑临太平路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有太平路，区域内路面已硬化，路况好，区域车流量一般，交通较畅通。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在建筑距信合小区公交车站约 220 米，有巫溪 1 路、巫溪 3 路公交车经过。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在建筑无配套停车库，停车方便度一般。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况较好，区域内绿化率较好，轻微噪音污染，卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以住宅及配套商



业为主，附近多为自建房。区域内人流量一般，商业繁华程度一般；区域内主要为常住及流动人口，治安状况较好。

(3) 景观：一般。

#### 4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、下水、电、天然气保证度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有巫溪县长春小学、巫溪县中学校、巫溪协和医院、城厢镇卫生院、中国邮政储蓄银行、中国农业银行等，外部公共服务设施较齐备。

(四) 估价对象权属：

估价委托人未提供估价对象的产权证，根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件、《土地登记审批表》复印件、《房屋所有权证存根》复印件等相关资料载明：估价对象权利人为杨开成。《房屋所有权证》证号为溪字第270723号，《国有土地使用证》证号为（94）字第2708号。

(五) 估价对象他项权利状况：

1、查封状况：根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件载明，截止价值时点，估价对象已被查封。

2、抵押状况：估价委托人提供的资料未记载估价对象的抵押登记信息，根据估价委托人及被执行人家属介绍，截止价值时点，估价对象未设定抵押权。

3、租赁状况：无。

(六) 估价缘由：

根据（2020）渝0238执恢222号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》



可知：重庆市巫溪县人民法院在执行张燕与杨开成、杨开学、陈昌秀民间借贷纠纷一案中，委托我公司对杨开成所有的位于巫溪县宁河街道环城路 495 号房屋及不可移动的装修、装潢进行司法评估。

### 五、价值时点

本报告估价对象实地查勘期为 2021 年 1 月 12 日，故本次价值时点定于 2021 年 1 月 12 日。

### 六、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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交易的金额。

### 七、估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则：

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。

#### 2、合法原则：

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。

#### 3、价值时点原则：

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。



#### 4、替代原则：

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。

#### 5、最高最佳利用原则：

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。

### 八、估价依据

#### (一) 政策法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（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订）；

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订）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年6月9日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释〔2011〕21号；

6、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；

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〔2013〕285号）；

8、渝地房评经协发〔2013〕021号《关于加强房地产、土地司法评估管理



的通知》;

9、《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;

10、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273号。

11、《巫溪县人民政府关于调整巫溪县国有土地级别的通知》(巫溪府发  
[2016]50号)。

(二)技术规范

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/T50899-2009《房地产估价基本术语标准》;

3、《房地产估价报告评审标准》。

(三)估价委托人提供资料

1、(2020)渝0238执恢222号《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》《重  
庆市巫溪县人民法院司法评估移交表》原件;

2、《房屋门牌证明》原件;

3、《户室详细情况》复印件;

4、《土地登记审批表》复印件;

5、《房屋所有权证存根》复印件。

(四)房地产估价机构掌握的资料。

1、近几年重庆市统计年鉴资料;

2、近几年重庆市及巫溪县房地产市场信息资料;

3、本房地产估价机构掌握的房地产估价技术指标、相关参数、市场信息  
等资料。

(五)注册房地产估价师搜集、整理的资料



- 1、估价对象实地查勘记录；
- 2、估价对象外部现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产调查资料。

## 九、估价方法

估价思路:本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,本次估价选用适当的估价方法测算估价对象的市场价值。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)以及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2009)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。

### 1、估价方法的选取

#### (1) 比较法

比较法主要用于房地产市场发达,有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象房屋用途为成套住宅,近期有一定量的同类或类似房地产交易,有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为估价方法之一。故本次采用比较法进行估价。

#### (2) 收益法

收益法主要用于有现实收益或潜在收益的房地产估价。估价对象为自建房,估价对象所在区域极少有同类型房地产整体出租,不易取得该类房屋客观租金,故本次不宜采用收益法进行估价。

#### (3) 成本法



成本法一般适用于新近开发完成的房地产、正在开发的房地产或是房地产市场欠发育、交易案例较少的地区的房地产评估。估价对象为自建房且位于建成区，所在区域近期划拨土地交易案例较少，其成本构成的数据难以获取，成本法无法反映其真实价值，故本次未采用成本法进行估价。

#### (4) 假设开发法

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可能采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。本次估价对象为已建成房地产，已投入使用，不符合假设开发法的使用条件，故本次未采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法进行测算，评估估价对象市场价值。

## 2、估价方法

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。

其计算公式为：

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、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择





适宜的估价方法,综合分析影响房地产价值的因素,评估确定估价对象于2021年1月12日房地产现状下的市场价值如下:

评估单价: 2350 元/m<sup>2</sup>;

建筑面积: 101.10m<sup>2</sup>;

估价总值: 23.76 万元;

人民币大写: 贰拾叁万柒仟陆佰元整。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋美凤	5020130026		2021年6月9日
熊欣	5019970005		2021年6月9日

#### 十二、实地查勘期

2021年1月12日

#### 十三、估价作业期

2021年1月12日至2021年6月9日

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年六月九日





## 附 件

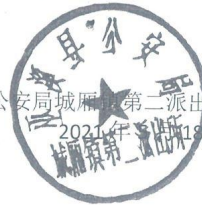
- 一、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》复印件
- 二、《房屋门牌证明》复印件
- 三、估价对象相关权属资料复印件
- 四、估价对象区域位置示意图
- 五、估价对象部分现状照片
- 六、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件

## 房屋门牌证明



上图为杨子家房屋，位于太平路（原环城路），后因街道命名变更，现门牌号为巫溪县宁河街道太平路51号，特此证明。

巫溪县公安局城麻第二派出所



户室详细情况

页码: 1/1

户室详细情况

查看户型图

项目名称	城厢镇环城路495号	房籍号	WX10090002540000150100100020001
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	巫溪县城厢镇环城路495号杨开成幢495
建筑结构	混合结构	户型	三室一厅
建筑面积(m <sup>2</sup> )	101.10	套内面积(m <sup>2</sup> )	101.10
分摊面积(m <sup>2</sup> )	0	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,06年前预售许可证,房屋产权,房屋权证,房屋查封
楼栋性质	其他	幢号	杨开成 需编号
旧房籍号		单元号	1
名义层	2	物理层	2
备注		附属部位	
不动产单元号			



关联宗地位置 关联宗地详细信息

在办业务:

无。

认购信息:

无。

网签信息:

无。

登记情况:

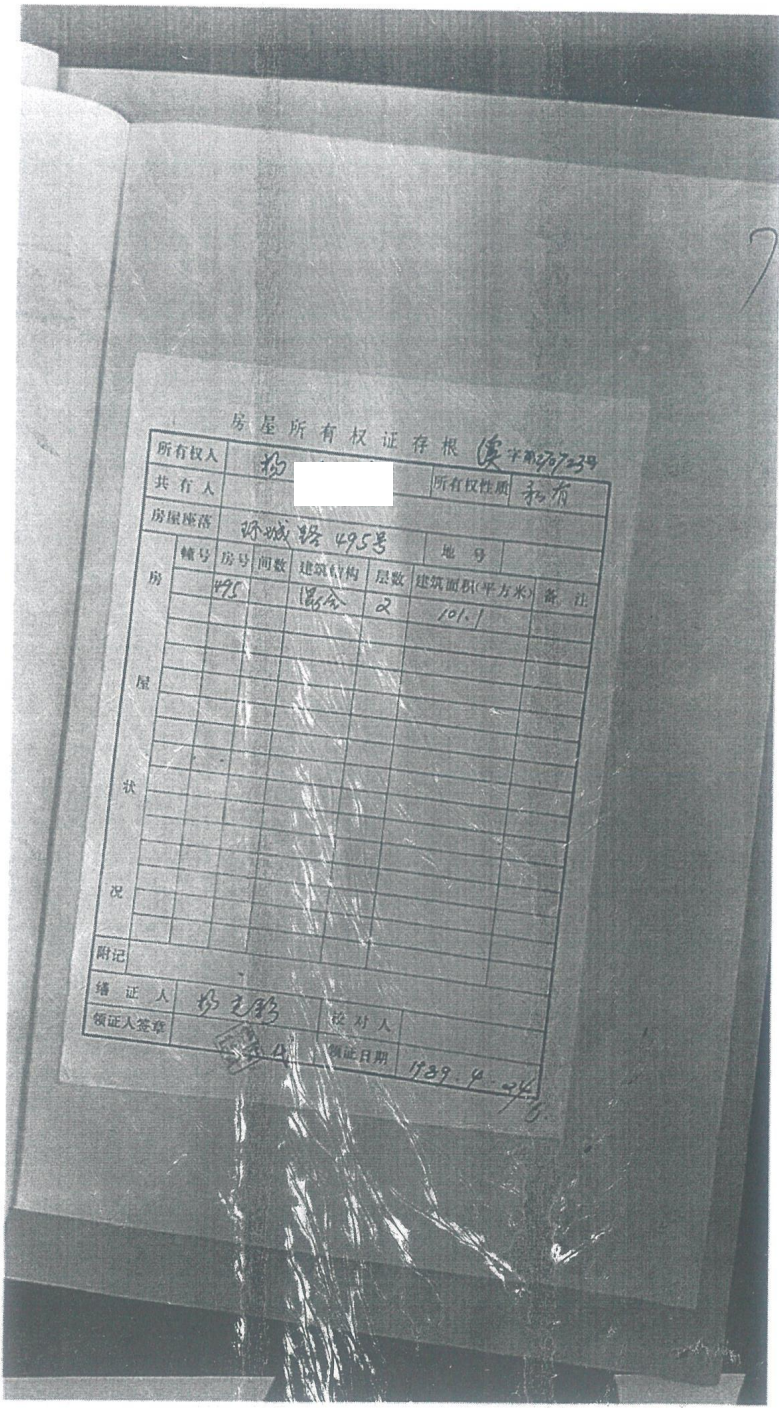
序号	业务编号	上手业务档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	原权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1			其他登记	查封(地房)	[来文文号] 2017渝0238执220号之二		[来文单位] 巫溪县人民法院		宁河街道巫溪县城厢镇环城路495号杨开成幢495	2017/8/10 0:00:00	查封		
2		35974	首次登记	城镇房屋初始登记	溪字第270723号		杨开成		巫溪县城厢镇环城路495号杨开成幢495	1989/1/21 0:00:00	现房		

# 土地登记审批表

001

编号: 10-02-0

基本情况的审查结果	申请单位(个人)		张后榜									
	地址		城翔路本段环城路495号									
	单位性质		个人有用									
	土地所有权性质		农村集体土地所有权									
	土地权属来源		农村集体土地所有权									
	批准用地机关		水经委政行									
	批准用途		住宅									
	批准使用期限											
	批准文号		(85) 401									
	批准日期		85. 10. 3									
农村集体土地所有权 国有农业用地使用权 申请者填写以下内容 (亩)												
其中地类面积												
土地总面积	耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中		交通用地	水域	未利用地
		旱地	水田					宅基地	企业用地			
城、镇、村土地(含宅基地)使用权申请者填写以下内容 (平方米)												
用地面积		49.8		用地类别								
其中: 建筑占地		49.8		土地等级								
共有使用权面积				土地实际用途		住宅						
其中: 分摊面积				家庭人口		5人						
地上物权属		本人										
四至		东邻余炳祥 南邻曹路 西邻徐学明 北邻曹路										
张后榜的公反布映												



房屋所有权证存根 (复印件)

所有权人 杨 [redacted] 所有权性质 私有

房屋座落 环城路 495号 地号

幢号 房号 间数 建筑结构 层数 建筑面积(平方米) 备注  
房 795 混合 2 101.1

屋							
状							
况							

附记

缮证人 杨 [redacted] 领证人 杨 [redacted]

领证人签章 [redacted] 领证日期 1989.4.24



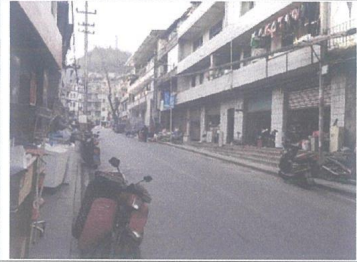



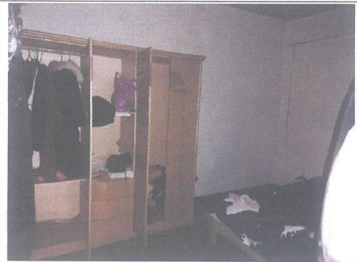



估价对象区域位置示意图





估价对象现场照片

	
建筑外观	门牌号
	
周边环境	室内现状
	
室内现状	室内现状
	
室内现状	室内现状