

房地产估价报告

神州房评(2022)第228号

估价项目名称: 巫溪县柏杨街道春申大道435号滨河国际(二期)6幢2-2成套住宅房地产执行处置市场价值评估

估价委托人: 重庆市巫溪县人民法院

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)

周文琴(注册号5020210072)

估价报告出具日期: 2022年6月29日

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

受贵院的委托，我们对位于巫溪县柏杨街道春申大道 435 号滨河国际（二期）6 幢 2-2 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

估价对象位于巫溪县柏杨街道春申大道 435 号滨河国际（二期）6 幢 2-2 属于向彩华拥有的成套住宅房地产，建筑面积为 85.69 平方米，套内面积 69.21 平方米，分摊土地使用权面积未记载，共有土地使用权面积 20000 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，包含建筑物装饰装修，不含室内家具家电等动产。

三、价值时点

2022 年 5 月 20 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，并选择适当估价方法，从而测算得出估价结论。我认为估价对象在 2022 年 5 月 20 日的估价结果

为：

建筑面积评估单价：5530 元/平方米

评估建筑面积：85.69 平方米

房地产市场价值：47.39 万元(大写人民币肆拾柒万叁仟玖佰元整)

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，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(六) 至价值时点，估价对象与巫溪县柏杨街道春申大道 435 号滨河国际(二期)6 幢 2-1 打通使用，整体结构已全部打通，进行重新分隔，按宾馆格局进行装修，存在结构、墙体等变动。本次估价未考虑若要恢复原状而需产生的恢复成本，特请报告使用人注意。

(七) 至价值时点，估价对象欠缴物业费 6168 元，估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等。本次估价设定不存在欠缴税金及罚款费用。

重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十九日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
一、委托书复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、可比实例位置图及外观照片	
六、专业帮助和相关专业意见	
七、估价所依据的其他文件资料	
八、房地产估价机构《营业执照》和《备案证书》复印件	
九、房地产估价师《注册证书》复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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定条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中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。

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等的规定进行估价工作，撰写估价报告。



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当遵从这些假设和限制条件：

一、估价假设

(一) 一般假设

1、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) 房地产交易中没有特殊情况促使交易各方主观加价交易或降价交易。

2、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) 本公司没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的查看，没有进行结构测试，不能确定物业有没有缺陷。因此，本次评估假设其无基础和结构等方面的重大质量问题及估价对象的结构和设施不影响估价对象的正常使用。

(3) 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 估价委托人提供的估价对象相关资料是合法、完整、有效的。

(5) 至价值时点，估价对象欠缴物业费 6168 元，估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等。本次估价设定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，故本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

至价值时点，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巫溪支行，存在抵押权利限制。

至价值时点，估价对象已查封，查封机构为重庆市巫溪县人民法院，存在查封权利限制。

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。

(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，故本次估价无不相一致事项假设。

(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，无法了解其建成年代，根据估价人员现场了解及网上查询，估价对象的建成年代约为2015年，本次设定估价对象的建成年代为2015年。

二、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巫溪县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6月29日至2023年6月28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,估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权,包含建筑物装饰装修,不含室内家具家电等动产。

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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市巫溪县人民法院

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

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

估价对象位于巫溪县柏杨街道春申大道435号滨河国际（二期）6幢2-2属于向彩华拥有的成套住宅房地产，建筑面积为85.69平方米，套内面积69.21平方米，分摊土地使用权面积未记载，共有土地使用权面积20000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，包含建筑物装饰装修，不含室内家具家电等动产。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 土地面积：估价对象分摊土地使用权面积未记载，共有土地使用权面积 20000 平方米。

(2) 四至：东：临道路，南：临道路，西：临巫溪客运中心站，北：临春申大道。

(3) 土地形状：不规则多边形。

(4) 地形：平地。

(5) 地势：平坦。

(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：巫溪县住宅 3 级。

2、建筑物状况

(1) 所在物业整体状况

估价对象位于巫溪县柏杨街道春申大道 435 号滨河国际（二期）6 幢 2-2，物业名称“滨河国际”，建筑结构为钢混结构，于 2015 年建成，为一栋临主干道、共 27 层（其中-1 层车库，1-26 层住宅）、有电梯、高层住宅，位置条件较好。

(2) 估价对象自身状况

- 1) 坐落：巫溪县柏杨街道春申大道435号滨河国际（二期）6幢2-2。
- 2) 规模：房屋建筑面积85.69平方米，套内面积69.21平方米。
- 3) 建成时间：2015年。
- 4) 建筑结构：钢混结构。
- 5) 楼层：名义层第2层。
- 6) 空间布局：平层结构布局，层高约3米，与巫溪县柏杨街道春申大道435号滨河国际（二期）6幢2-1打通，按宾馆用途进行重新分隔，户型较规则。
- 7) 设施设备：楼栋内通水、电、通讯等设施较齐备，有电梯。
- 8) 装饰装修：外墙涂料，入户门位置已封，从巫溪县柏杨街道春申大道435号滨河国际（二期）6幢2-1出入，室内地面部分铺地砖、部分铺木地板、墙面贴墙纸，刷乳胶漆、天花石膏线；卫生间铺地砖，墙砖至顶，天花吊顶。
- 9) 建筑功能：建筑物整体抗震、防风、防水、隔音等功能均正常，估价对象室内通风状况良好。
- 10) 外观：建筑物整体近似长方体，按楼层分类属于高层，外墙涂料，色彩以黄色为主。
- 11) 使用及维护状况：至价值时点，估价对象已空置，维护状况一般。
- 12) 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，装修部分成新度一般，设备部分基本完好并能正常使用。

（三）估价对象权益状况

- 1、用途：土地用途为城镇住宅用地、房屋用途为成套住宅，实际用途为宾馆。
- 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，估价对象室内状况已按宾馆进行装修，规划用途为成套住宅，实际用途与规划用途不一致，存在结构、墙体等变动。

3、所有权：根据《户室详细情况》记载，可知估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权为向彩华单独所有。

4、土地使用权：估价对象所占土地的所有权属于国家所有，估价对象分摊的土地使用权为向彩华所有，并已办理了不动产权证，证号为“渝（2017）巫溪县不动产权第001145392号”，土地使用权类型为出让，土地终止使用日期为2060年10月25日，剩余使用年限为38.46年。

5、共有情况：根据《户室详细情况》记载，估价对象为向彩华单独所有，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所有。

6、用益物权设立情况：根据估价委托人提供的《户室详细情况》及其他资料，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：至价值时点，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巫溪支行，存在抵押权利限制。

8、租赁或占用情况：至价值时点，估价对象无租赁。

9、拖欠税费情况：至价值时点，估价对象欠缴物业费6168元，估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等。

10、查封等形式限制权利情况：至价值时点，估价对象已查封。查封机构为重庆市巫溪县人民法院，存在查封权利限制。

11、权属清晰情况：估价对象已办理了不动产权证，证号为“渝（2017）巫溪县不动产权第001145392号”，权属清晰。

五、价值时点

根委托人提供的重庆市巫溪县人民法院评估委托书〔（2021）渝0238执恢463号〕，未对价值时点作说明，注册房地产估价师于2022年5月20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5月20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

要求估价机构有完全独立性，估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外界干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

（二）合法原则

房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处置为前提估价，其权益才能受法律保护，并体现权益价值。

（三）最高最佳使用原则

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态才能发挥最大效益，但必须是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，估价对象才能产生最高价值。

（四）价值时点原则

要求估价结果应是以估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求范围内，用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产间具有相互影响的作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

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)

(三) 行为依据

《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执恢463号]

(四) 产权依据

《户室详细情况》

(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。本次估价对象为成套住宅房地产，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，确定估价对象采用比较法测算估价对象价格。

(二) 比较法

比较法，就是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案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：

$$\text{比较价值} = \text{可比案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

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5月20日的估价结果为：

建筑面积评估单价：5530元/平方米

评估建筑面积：85.69平方米

房地产市场价值：47.39万元(大写人民币肆拾柒万叁仟玖佰元整)

表1 估价结果汇总表

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果
		比较法
估价对象	总价(万元)	47.39
	单价(元/建面m ²)	5530
汇总评估价值	总值(万元)	47.39
	单价(元/建面m ²)	5530

附 件

- 一、委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、可比实例位置图及外观照片
- 六、专业帮助和相关专业意见
- 七、估价所依据的其他文件资料
- 八、房地产估价机构《营业执照》和《备案证书》复印件
- 九、房地产估价师《注册证书》复印件

估价对象位置示意图



估价对象实地查勘情况和相关照片

2022年5月20日，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，实地查勘照片如下：



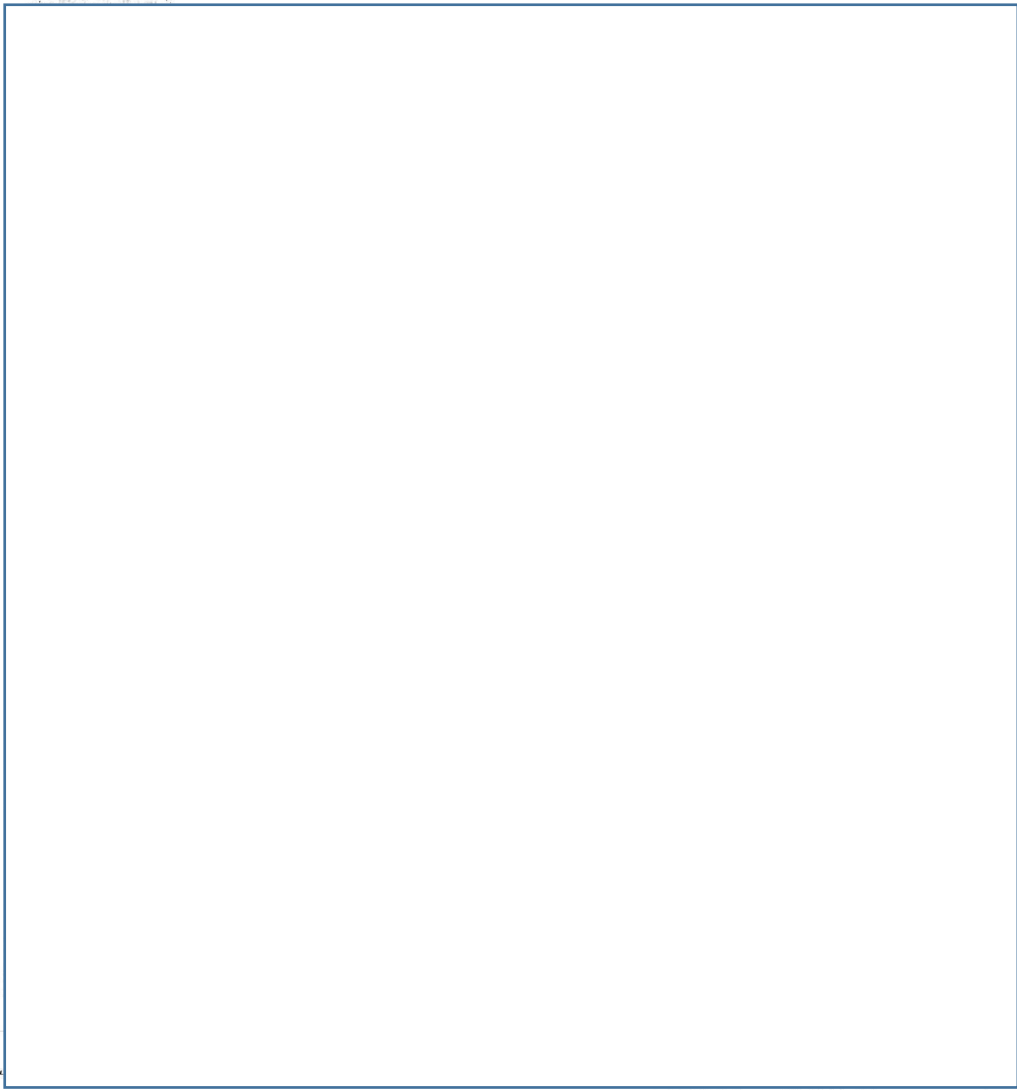


户室详细情况

页码, 1/2

户室详细情况

姓名/身份证号	证件类型	证件类型	证件类型
姓名	证件类型	证件类型	证件类型
房屋用途	现房住宅	房屋用途	现房住宅
建筑层数	销售现房地上层数	户数	1
建筑面积(㎡)	95.69	套内面积(㎡)	69.25
分摊面积(㎡)	16.40	公摊面积	9.2191
房屋性质	现房住宅	房屋性质	现房住宅
抵押状态	其他	抵押状态	现房住宅
楼栋号		单元号	2
层号	2	楼层号	3
备注		备注	
不动产单元号	500238100017GB00005F00010061		



1.4