

房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2022）第 585 号

估价项目名称：巫溪县宁河街道滨河北路 62 号弘禹骄园二部 4 号楼 1 单元

501 号住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：巫溪县人民法院

房地产估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：任本静（注册号：5020040018）

王 荔（注册号：5020140019）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 5 日



致估价委托人函

巫溪县人民法院:

受贵院委托,我公司本着独立、客观、公正的工作原则,对权属于熊传翠,位于巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部4号楼1单元501号住宅用房财产处置参考价进行司法评估,建筑面积为155.69平方米。现将房地产估价结果报告如下:

一、估价目的:根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执2370号],本次估价目的是因执行“李绪兰、李绪美与熊传翠、张远俊借款合同纠纷一案”需对涉案标的财产处置参考价进行司法评估,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:估价对象为权属于熊传翠,位于巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部4号楼1单元501号的住宅用房,物业名称为“弘禹骄园二部”,建筑面积为155.69平方米。

三、价值时点:2022年6月28日

四、价值类型:市场价值

五、估价方法:比较法、收益法

六、估价结果

评估建筑面积:155.69平方米

评估单价:3870元/平方米

评估总价:60.25万元

人民币大写:陆拾万零贰仟伍佰元整

七、特别提示

(1)根据委托方提供的户室详细情况记载,估价对象已被巫溪县人民

法院查封,本次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,故本次估价结果未考虑已查封对估价结果的影响。

(2) 根据委托方提供的不动产登记证明记载,估价对象已抵押,抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司巫溪支行,债权金额为 29 万元整,本次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,故本次估价结果未考虑已抵押对估价结果的影响。

以上内容摘自房地产估价报告正文,欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论,应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人:



重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年七月五日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人及房地产权利人	6
二、房地产估价机构	6
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

估价师声明

我们郑重声明:

- 1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。
- 3.我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益,与估价委托人与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.我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 5.估价人员(王荔、杨梅)已于2022年6月28日对估价对象进行了实地查勘,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6.没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件：

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1.本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人提供了估价对象的权属资料，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3.对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

4.鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5.鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到委估房地产存在有害物质，我们假设委估房地产不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

(1) 根据委托方提供的户室详细情况记载, 估价对象已被巫溪县人民法院查封, 本次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, 故本次估价结果未考虑已查封对估价结果的影响。

(2) 根据委托方提供的不动产登记证明记载, 估价对象已抵押, 抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司巫溪支行, 债权金额为 29 万元整, 本次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, 故本次估价结果未考虑已抵押对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 估价报告用途限制

本次估价仅为估价委托人确定财产处置参考价提供依据, 不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

(二) 估价报告使用人的限制

1. 本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意, 不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供, 报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

(三) 估价报告使用期限的限制

本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2022年7月5日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告,相关责任由报告使用者负责。

(四) 其他需要说明的事项

1. 关于评估报告和评估结果使用的特别提示:

①应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

②评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

③财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用;

④在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

2. 本次评估对象交易税费负担方式,按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。

3. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

4. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

5. 房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性,房地产将可能遇到各类风险,价值时点后可能导致房地产市场价格变化的因素如下:

- ①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，而造成房地产的价格变动较大。
- ②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。
- ③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。
- ④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失。
- ⑤房地产进行短期强制处分时，可能处置价格远低于正常市场价值。

估价结果报告

一、估价委托人及房地产权利人

1.估价委托人：巫溪县人民法院

2.房地产权利人

姓名：熊传翠

二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地址：重庆市璧山区星光大道98号土星商务中心B3栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字(2021)1-010号

法定代表人：邢洁

联系电话：(023)63639742 63853786 63853796

备案等级：一级

有效期：2021年8月13日至2024年8月12日

三、估价目的

根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执2370号]，本次估价目的是因执行“李绪兰、李绪美与熊传翠、张远俊借款合同纠纷一案”需对涉案标的财产处置参考价进行司法评估，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) 房地产实物状况

1. 估价对象范围

估价对象位于巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部4号楼1单元501号,建筑面积为155.69平方米,房屋用途为住宅。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊住宅用地使用权、室内装修),不包含家具家电等动产、债权债务等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 建筑物实物状况

经估价人员对估价对象进行实地查勘,在价值时点,其建筑物的实物状况如下:

估价对象为住宅用房,物业名称为“弘禹骄园二部”,位于巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部4号楼1单元501号,所在建筑物约建成于2003年,房屋结构为混合结构,共8层,已加装电梯1部,一层2户。估价对象位于第5层,建筑面积为155.69平方米,层高约3米,户型为3室2厅1厨2卫。外墙刷墙漆,入户为防盗门,铝合金窗,客厅:地面铺地砖,内墙墙漆,天棚吊顶;卧室:地面部分铺地砖部分铺木地板,内墙及天棚刷漆,套装木门;厨卫:地面铺地砖,内墙墙砖,天棚铝扣板吊顶。估价对象通水、电、气、讯等,现空置。

(2) 土地实物状况

估价对象位于巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部,所在宗地四至为:东临柏杨大厦、南临滨河北路、西临支路、北临环城路。宗地地势较平坦,坡度为3-5°。土地权属性质为国有,土地用途为住宅用地,权利性质为划拨,共有使用权面积为5335.9平方米,分摊土地使用权面积未记载,本次评估设定合理分摊土地使用权面积。

估价对象所在各项基础配套设施齐全,基础设施达宗地外达到“六通”(即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地内达到“六通一平”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)。

(二) 估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

根据委托方提供的《重庆市房地产权证书》(319房地证2013字第02770号)记载,估价对象权利人为熊传翠,位于巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部4号楼1单元501号,房屋用途为住宅,房屋结构为混合,建筑面积为155.69平方米,套内建筑面积为144.95平方米;土地权属性质为国有,土地用途为住宅用地,权利性质为划拨,共有使用权面积为5335.9平方米,分摊土地使用权面积未记载,本次评估设定合理分摊土地使用权面积。

2. 他项权利状况

(1) 根据委托方提供的户室详细情况记载,估价对象已被巫溪县人民法院查封,本次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,故本次估价结果未考虑已查封对估价结果的影响。

(2) 根据委托方提供的不动产登记证明记载,估价对象已抵押,抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司巫溪支行,债权金额为29万元整,本次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,故本次估价结果未考虑已抵押对估价结果的影响。

(三) 估价对象周边环境状况

估价对象位于巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部,周边环境、居住方便度较优,估价对象距公交站弘禹骄园二部站约100米,有巫溪1、2、3、6路等公交线路停靠,距巫溪客运中心站约6公里,辖区内无火车站、飞机场,交通便捷度一般。周边分布有重庆市巫溪县中学校、小天使幼儿

园、巫溪县中医院、新世纪百货、嘉荣时尚购物中心、四海市场、中国邮政储蓄银行等公共配套设施，各项公共设施能够满足住宅用途的需要。

五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日 2022 年 6 月 28 日，本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1.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格。

2.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格。

3.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格。

4.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格偏差在合理范围内。

5.最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳状况下的价格。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) 法律、法规和政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》
5. 《中华人民共和国城乡规划法》
6. 《中华人民共和国契税法》
7. 《城市房地产转让管理规定》
8. 《不动产登记暂行条例》
9. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号, 2020年修订)
10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18号
11. 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)
12. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)
13. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)

(二) 技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布);
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布);

(三) 行为依据

1.《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执2370号]

(四) 产权依据及其他相关资料

1.《重庆市房地产权证书》(319房地证2013字第02770号)

2.户室详细情况、不动产登记证明复印件

3.其它相关资料。

(五) 其他依据

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.估价人员通过调查获取的资料。

九、估价方法

1.估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象位于重庆市巫溪县，用途为住宅用房，有类似房地产转让和出租可比实例可收集，故可选用比较法、收益法进行估价。

(1) 比较法原理：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。计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法原理：通过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。

计算公式：

$$V=\sum_{i=1}^n [A_i / (1+R)^n]$$

其中: V --表示估价对象在价值时点的收益价格, 即现值

A_i --表示未来第 i 年的净收益

R --表示报酬率

n --表示房地产的收益年限

2. 估价技术路线

(1) 采用比较法和收益法分别求取估价对象的房地产的市场价值。

(2) 将比较法和收益法结果赋予一定的权重, 得到估价对象在价值时点的市场价值。

十、估价结果

我们根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料、市场现状的基础上, 经过测算, 确定估价对象在估价时点 2022 年 6 月 28 日的估价结果如下:

评估建筑面积: **155.69** 平方米

评估单价: **3870** 元/平方米

评估总价:**60.25** 万元

人民币大写: 陆拾万零贰仟伍佰元整

