

扫描二维码查询报告真伪



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆同诚[2022]估字第 0748 号

估价项目名称：涪陵区北山大道 2 号华地御临江山 36 幢 1-7-1 (跃

1)、涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖小镇)41 幢

1-负 1 跃 1-2 等 7 套房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市南川区人民法院

房地产估价机构：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：石 蒙（注册号：5020160051）

章 石（注册号：5020020118）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十二日

致估价委托人函

重庆市南川区人民法院：

受贵方委托，本公司委派估价专业人员于2022年5月26日对估价对象进行了现场实地查勘，收集了有关资料，并对其市场价值进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：袁兴液所有的位于涪陵区北山大道2号华地御临江山36幢1-7-1(跃1)住宅用房；彭其淑所有的位于涪陵区宏声大道87号金科天湖小镇42#负1跃1-12车库停车用房；彭其淑所有的位于涪陵区宏声大道87号(金科天湖小镇)41幢1-负1跃1-2住宅用房；彭霞所有的位于涪陵区宏声大道87号(金科天湖小镇)40幢1-2(车库)停车用房；张涛、黄雪所有的位于涪陵区顺江大道与顺园路交汇处万景·风情别院2幢1-6-1上住宅用房；张力、任光萍所有的位于涪陵区兴华中路22号4栋13-1住宅用房；苏莹莹、彭涛所有的位于涪陵区聚贤大道19号奥体中央公园四期17幢23-7住宅用房（包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修，不包括室内可移动家具、家电，建筑面积及分摊土地使用权面积详见《估价对象一览表》）。

估价对象一览表

估价对象	产权证编号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	--	袁兴液	涪陵区北山大道2号华地御临江山36幢1-7-1(跃1)	住宅	住宅用房	无记载	191.58
2	--	彭其淑	涪陵区宏声大道87号金科天湖小镇42#负1跃1-12车库	非住宅	停车用房	无记载	9.6
3	--	彭其淑	涪陵区宏声大道87号(金科天湖小镇)41幢1-负1跃1-2	住宅	住宅用房	无记载	160.64
4	--	彭霞	涪陵区宏声大道87号(金科天湖小镇)40幢1-2(车库)	其他商服用地	停车用房	无记载	16.81
5	303房地证 2013字第 07668号	张涛、黄雪	涪陵区顺江大道与顺园路交汇处万景·风情别院2幢1-6-1上	住宅	住宅用房	11.48	71.66

6	--	张力、任光萍	涪陵区兴华中路 22 号 4 栋 13-1	住宅	住宅用房	无记载	126.56
7	--	苏莹莹、彭涛	涪陵区聚贤大道 19 号奥体 中央公园四期 17 幢 23-7	城镇住宅 用地	住宅用房	无记载	80.76
合计							657.61

价值时点：2022 年 5 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象房地产在 2022 年 5 月 26 日的市场价值为：

总价：¥430.58 万元（人民币大写：肆佰叁拾万零伍仟捌佰元整）

具体估价结果详见《估价结果一览表》：

估价结果一览表

估价对象	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	建筑面积单价 (元/m ²)	单价 (万元/ 个)	总价 (万元)
1	涪陵区北山大道 2 号华地御临江 山 36 幢 1-7-1(跃 1)	住宅用房	7、8	191.58	5150	--	98.66
2	涪陵区宏声大道 87 号金科天湖 小镇 42#负 1 跃 1-12 车库	停车用房	-1	9.6	--	14.37	14.37
3	涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖 小镇)41 幢 1-负 1 跃 1-2	住宅用房	负 1、 1	160.64	10940	--	175.74
4	涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖 小镇)40 幢 1-2(车库)	停车用房	1	16.81	--	14.37	14.37
5	涪陵区顺江大道与顺园路交汇 处万景·风情别院 2 幢 1-6-1 上	住宅用房	6 上	71.66	5360	--	38.41
6	涪陵区兴华中路 22 号 4 栋 13-1	住宅用房	13	126.56	3710	--	46.95
7	涪陵区聚贤大道 19 号奥体中央 公园四期 17 幢 23-7	住宅用房	23	80.76	5210	--	42.08
合计				657.61			430.58

特别提示：

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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、估价结果仅为重庆市南川区人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特致此函。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：
 光辉
二〇二二年六月十二日

目

录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	14
附件	15

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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《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

一、估价假设

(一) 一般假设:

1、估价委托人提供了《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《户室详细情况》、《房地产权证》、《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》复印件,注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未向政府有关部门予以核实,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、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、检测的情况下,假定估价对象不存在安全隐患。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本估价结果是以估价对象合法享有水、电、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

(二) 未定事项假设:

估价对象 1-7《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《户室详细情况》、《房地产权证》、《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》未记载房屋建成年份,经估价师实地调查,估价对象 1-7 建成年份为 2015 年、2009 年、2009 年、2009 年、2009 年、1995 年、2018 年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 背离事实假设:

1、估价对象 1、3、5、7 存在抵押,估价对象 1-7 存在查封,根据《房地产估价规范》规定:房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产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,本次评估为司法评估,故未考虑抵押、查封情况对其房地产价值的影响。

2、估价对象 5 存在租赁情况,与估价委托人沟通后,确认不考虑其租赁情

况，故本次评估未考虑房地产租赁情况对其价值的影响。

(四) 不相一致假设：本次查勘现场时，估价对象 6 未悬挂门牌号。估价人员将相关资料中房屋面积、平面图与估价委托人指认的房屋面积、形状及布局进行核对，两者基本一致。本次估价以估价委托人指认为准，若与有关产权部门确认的不一致，则本次估价结果无效。

(五) 依据不足假设：无。

二、估价报告使用限制条件

(一) 本估价结果仅限于为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的，若改变目的，应根据相应目的另行评估。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

(二) 本估价报告对估价对象价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

(三) 本估价结果包含建筑物及其分摊土地的价值，以及室内装修价值，不包含室内可移动家具、家电价值。

(四) 本估价报告的使用者是估价委托人。

(五) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限，本估价结果失效；在使用期限内，估价对象状况或房地产市场状况发生明显变化时，本估价结果应作相应调整或重新估价。

(六) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价师不承担相应的责任。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市南川区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

住 所：重庆北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 D 区 9 楼 3 号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第 1-004 号

公司网址：www.tcpq.net

联系电话：60360380

三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

根据估价委托人提供的《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝南川法委评字第 47 号〕记载，本次估价对象为房地产，包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修，不包括室内可移动家具、家电。

（二）估价对象基本状况

估价对象基本状况表

估价对象	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用 权面积 (m ²)
1	袁兴液	涪陵区北山大道 2 号华地御临江 山 36 幢 1-7-1(跃 1)	住宅	住宅用房	191.58	无记载
2	彭其淑	涪陵区宏声大道 87 号金科天湖 小镇 42#负 1 跃 1-12 车库	非住宅	停车用房	9.6	无记载

3	彭其淑	涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖小镇)41 幢 1-负 1 跃 1-2	住宅	住宅用房	160.64	无记载
4	彭霞	涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖小镇)40 幢 1-2(车库)	其他商服用地	停车用房	16.81	无记载
5	张涛、黄雪	涪陵区顺江大道与顺园路交汇处万景·风情别院 2 幢 1-6-1 上	住宅	住宅用房	71.66	11.48
6	张力、任光萍	涪陵区兴华中路 22 号 4 栋 13-1	住宅	住宅用房	126.56	无记载
7	苏莹莹、彭涛	涪陵区聚贤大道 19 号奥体中央公园四期 17 幢 23-7	城镇住宅用地	住宅用房	80.76	无记载
合计					657.61	

(此页以下无正文)

(三) 土地基本状况

土地基本状况表

估价对象 项目名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3	估价对象 4	估价对象 5	估价对象 6	估价对象 7
坐落	涪陵区北山大道 2 号华地御临江山 36 幢 1-7-1(跃 1)	涪陵区宏声大道 87 号金科天湖小镇 42#负 1 跃 1-12 车库	涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖小镇)41 幢 1-负 1 跃 1-2	涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖小镇)40 幢 1-2(车库)	涪陵区顺江大道与顺园路交汇处万景·风情别院 2 幢 1-6-1 上	涪陵区兴华中路 22 号 4 栋 13-1	涪陵区聚贤大道 19 号奥体中央公园四期 17 幢 23-7
土地用途	住宅	非住宅	住宅	其他商服用地	住宅	住宅	城镇住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	无记载	无记载	无记载	无记载	11.48	无记载	无记载
共有使用权面积 (m ²)	--	--	--	--	20610.7	--	158371.89
土地级别	涪陵区住宅 4 级	涪陵区商业 3 级	涪陵区住宅 3 级	涪陵区商业 3 级	涪陵区住宅 3 级	涪陵区住宅 2 级	涪陵区住宅 3 级
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	出让	划拨	出让
土地使用权终止日期	2062 年 6 月 7 日	2049 年 10 月 14 日	2059 年 10 月 14 日	2049 年 10 月 14 日	2058 年 2 月 15 日	无记载	2051 年 10 月 7 日
剩余土地使用年限 (年)	39.67	27.42	37.42	27.42	35.75	--	29.42
土地四至	据现场观察,东、南、西、北均临道路	据现场观察,东、南、西、北均临道路	据现场观察,东、南、西、北均临道路	据现场观察,东、南、西、北均临道路	据现场观察,东、南、西、北均临道路	据现场观察,东、南、西、北均临道路	据现场观察,东、南、西、北均临道路
地块形状	据现场观察,呈不规则多边形	据现场观察,呈不规则多边形	据现场观察,呈不规则多边形	据现场观察,呈不规则多边形	据现场观察,呈不规则多边形	据现场观察,呈不规则多边形	据现场观察,呈不规则多边形
地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
地形	土地坡度 < 3°	土地坡度 < 3°	土地坡度 < 3°	土地坡度 < 3°	土地坡度 < 3°	土地坡度 < 3°	土地坡度 < 3°
地质条件	较好	较好	较好	较好	较好	较好	较好
土壤	无污染	无污染	无污染	无污染	无污染	无污染	无污染
土地开发程度	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“六通一平”(通上水、通下水、	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、	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“六通一平”(通上水、通下水、	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、	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“六通一平”(通上水、通下水、	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“六通一平”(通上水、通下水、	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“六通一平”(通上水、通下水、

	通气、通讯、 通路及场地平整)	通气、通讯、 通路及场地平整)	通气、通讯、 通路及场地平整)	通气、通讯、 通路及场地平整)	通气、通讯、 通路及场地平整)	通气、通讯、 通路及场地平整)	通气、通讯、 通路及场地平整)
(四) 建筑物基本状况							
建筑物基本状况表							
估价对象 项目名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3	估价对象 4	估价对象 5	估价对象 6	估价对象 7
房屋坐落	涪陵区北山大道 2 号华地御临江山 36 幢 1-7-1(跃 1)	涪陵区宏声大道 87 号金科天湖小镇 42# 负 1 跃 1-12 车库	涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖小 镇)41 幢 1-负 1 跃 1-2	涪陵区宏声大道 87 号(金科天湖小 镇)40 幢 1-2(车库)	涪陵区顺江大道与 顺园路交汇处万景· 风情别墅 2 幢 1-6-1 上	涪陵区兴华中路 22 号 4 栋 13-1	涪陵区聚贤大道 19 号奥体中央公园四 期 17 幢 23-7
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	框架	钢筋混凝土
楼层	共 8 层, 名义层 7、8 层	共 8 层, 名义层-1 层 (平小区支路 1 层)	共 8 层, 名义层负 1、 1 层	共 8 层, 名义层 1 层 (平小区支路 1 层)	共 9 层, 名义层 6 上 层 (实际为名义层 7 层)	共 13 层, 名义层 13 层	共 24 层, 名义层 23 层
层高	每层约 3 米	约 4 米	每层约 3 米	约 4 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
建筑面积 (m ²)	191.58	9.6	160.64	16.81	71.66	126.56	80.76
套内建筑面积 (m ²)	161.38	6	145.58	6	62.37	118.45	64.1
房屋证载用途	住宅用房	停车用房	住宅用房	停车用房	住宅用房	住宅用房	住宅用房
实际用途	住宅用房	停车用房	住宅用房	停车用房	住宅用房	住宅用房	住宅用房
使用情况	空置	自用	自用	自用	出租	自用	空置
建成年代	约 2015 年	约 2009 年	约 2009 年	约 2009 年	约 2009 年	约 1995 年	约 2018 年
设施设备	水、电、通讯、闭路、 宽带等设施配备齐 全	水、电、通讯、闭路、 宽带等设施配备齐 全	水、电、通讯、闭路、 宽带等设施配备齐 全	水、电、通讯、闭路、 宽带等设施配备齐 全	水、电、通讯、闭路、 宽带等设施配备齐 全	水、电、通讯、闭路、 宽带等设施配备齐 全	水、电、通讯、闭路、 宽带等设施配备齐 全
物业管理	有专业物业管理 合理	有专业物业管理 合理	有专业物业管理 合理	有专业物业管理 合理	有专业物业管理 合理	无专业物业管理 合理	有专业物业管理 合理
空间布局	合理	合理	合理	合理	合理	合理	合理
建筑功能	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照情况较好	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照情况较好	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照情况较好	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照情况较好	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照情况较好	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照情况较好	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照情况较好

估价对象 项目名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3	估价对象 4	估价对象 5	估价对象 6	估价对象 7
外观	外墙刷墙漆, 建筑风 格较好	外墙刷墙漆, 建筑风 格较好	外墙刷墙漆, 建筑风 格较好	外墙刷墙漆, 建筑风 格较好	外墙贴墙砖, 建筑风 格较好	外墙刷墙漆, 建筑风 格较好	外墙刷墙漆, 建筑风 格较好
新旧程度	维护保养状况良好, 约八八成新	维护保养状况良好, 约七八成新	维护保养状况良好, 约七八成新	维护保养状况良好, 约七八成新	维护保养状况良好, 约七八成新	维护保养状况良好, 约五五成新	维护保养状况良好, 约九三成新
工程质量	合格						
装饰装修	估价对象为清水房	地面为水泥地, 内墙 面刷乳胶漆	客厅地面铺地砖, 内 墙面贴墙纸; 卧室地 面铺木地板, 内墙面 贴墙纸; 厨房及卫生 间地面铺地砖, 内墙 面贴墙砖, 顶棚铝扣 板吊顶; 入户门为防 盗门。	地面为水泥地, 内墙 面刷乳胶漆	客厅地面铺地砖, 内 墙面刷乳胶漆; 卧室 地面铺木地板, 内墙 面刷乳胶漆; 厨房及 卫生间地面铺地砖, 内墙面贴墙砖, 顶棚 铝扣板吊顶; 入户门 为防盗门。	客厅地面铺地砖, 内 墙面刷乳胶漆; 卧室 地面铺地砖; 卫生间 地面刷乳胶漆; 厨房及 卫生间地面铺地砖, 内 墙面贴墙砖; 入户门 为防盗门。	估价对象为清水房

(五) 权益状况

1、房地产权属登记状况

权属登记状况明细表

序号	坐落	房地产 证号	权利人	土地使 用权类 型	土地用 途	土地使 用权积 权面积 (m ²)	共有使用 权积 面积 (m ²)	土地使 用权终 止日期	房屋 结构	楼层	房屋用 途	建筑面 积 (m ²)	套内建 筑面积 (m ²)
1	涪陵区北山大道 2号华地御临江 山36幢1-7-1(跃 1)	--	袁兴液	出让	住宅	无记载	--	2062年 6月7日	钢混	7、8	住宅	191.58	161.38
2	涪陵区宏声大道 87号金科天湖小 镇42#负1跃 1-12车库	--	彭其淑	出让	非住宅	无记载	--	2049年 10月14 日	钢混	-1	停车用 房	9.6	6

3	涪陵区宏声大道87号(金科天湖小镇)41幢1-负1跃1-2	--	彭其淑	出让	住宅	无记载	--	2059年10月14日	钢混	负1、1	住宅	160.64	145.58
4	涪陵区宏声大道87号(金科天湖小镇)40幢1-2(车库)	--	彭霞	出让	其他商业用地	无记载	--	2049年10月14日	钢混	1	停车用房	16.81	6
5	涪陵区顺江大道与顺园路交汇处万景·风情别墅2幢1-6-1上	303房地证2013字第07668号	张涛、黄雪	出让	住宅	11.48	20610.7	2058年2月15日	钢混	6上	成套住宅	71.66	62.37
6	涪陵区兴华中路22号4栋13-1	--	张力、任光萍	划拨	住宅	无记载	--	无记载	框架	13	住宅	126.56	118.45
7	涪陵区聚贤大道19号奥体中央公园四期17幢23-7	--	苏莹莹、彭涛	出让	城镇住宅用地	无记载	158371.89	2051年10月7日	钢混	23	成套住宅	80.76	64.1

2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象1、3存在抵押、查封，除此之外，不存在共有、租赁、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

截至价值时点，估价对象2、4存在查封，除此之外，不存在共有、抵押、租赁、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

截至价值时点，估价对象5存在抵押、查封、共有、租赁，除此之外，不存在地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

截至价值时点，估价对象6存在共有、查封，除此之外，不存在抵押、租赁、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

截至价值时点，估价对象7存在抵押、查封、共有，除此之外，不存在租赁、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

五、价值时点

二〇二二年五月二十六日。

估价委托人提供的《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝南川法委评字第47号]中记载,评估基准日以现场勘察日为准。本次现场勘察日为二〇二二年五月二十六日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值: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

根据估价目的,本估价报告遵循了如下估价原则:

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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)法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》(2020年中华人民共和国主席令第45号,自2021年1月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号,自2020年1月1日起施行);

3、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号,2016年12月1日施行);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号,自2020年1月1日起施行);

5、《中华人民共和国拍卖法》(2015年中华人民共和国主席令第24号,自2015年4月24日起施行);

6、《人民法院委托评估工作规范》[法办2018(273)号];

7、《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];

8、《重庆市高级人民法院印发<关于执行工作中司法评估的规定(试行)>的通知》(渝高法发[2012]1号);

9、《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》(渝高法发[2013]285号);

10、《重庆市涪陵区人民政府关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(涪陵府发〔2016〕47号)。

(二) 估价标准

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、《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);

4、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、《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝南川法委评字第47号];

2、《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《户室详细情况》、《房地产权证》、《重庆市涪陵不动产登记中心档案查询结果》;

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价机构掌握的资料

- 1、重庆市 2021 年统计年鉴；
- 2、《重庆市国土空间总体规划》（2021-2035）；
- 3、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

（五）估价师实地调查资料

- 1、估价对象查勘记录，现状及周边环境照片；
- 2、估价对象所在区域类似房地产询价资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

由于近期估价对象所在区域内存在大量的与估价对象类似的房地产的成交案例，市场交易很活跃，容易收集到足够多的成交案例，因此，估价师决定采用比较法进行估价。

（二）估价方法定义

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。

（三）计算公式

可比实例比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

（四）估算过程

① 选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查，选取三个具有较强相关性、替代性的房地产成交案例作为可比实例。

② 各项影响因素修正

- 交易情况修正：由于可比实例均为正常交易，故不修正。
- 市场状况调整：由于可比实例的交易日期与价值时点接近，故不调整。
- 房地产状况调整：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以估价对象房地产状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例房地产状况调整系数。

③ 求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整之后求得可比实例比较价值。

④ 确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验，综合确定估价对象房地产在 2022 年 5 月 26 日的市场价值为：

总价：¥430.58 万元（人民币大写：肆佰叁拾万零伍仟捌佰元整）

具体估价结果详见《估价结果一览表》：

估价结果一览表

估价对象	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	建筑面积单价 (元/m ²)	单价 (万元/个)	总价 (万元)
1	涪陵区北山大道2号华地御临江山36幢1-7-1(跃1)	住宅用房	7、8	191.58	5150	--	98.66
2	涪陵区宏声大道87号金科天湖小镇42#负1跃1-12车库	停车用房	-1	9.6	--	14.37	14.37
3	涪陵区宏声大道87号(金科天湖小镇)41幢1-负1跃1-2	住宅用房	负1、1	160.64	10940	--	175.74
4	涪陵区宏声大道87号(金科天湖小镇)40幢1-2(车库)	停车用房	1	16.81	--	14.37	14.37
5	涪陵区顺江大道与顺园路交汇处万景·风情别院2幢1-6-1上	住宅用房	6上	71.66	5360	--	38.41
6	涪陵区兴华中路22号4栋13-1	住宅用房	13	126.56	3710	--	46.95
7	涪陵区聚贤大道19号奥体中央公园四期17幢23-7	住宅用房	23	80.76	5210	--	42.08
合计				657.61			430.58

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石蒙	5020160051		2022.6.12
章石	5020020118		2022.6.12

十二、实地查勘期

二〇二二年五月二十六日。

十三、估价作业期

二〇二二年五月二十四日至二〇二二年六月十二日。