

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

联系人：李法官

联系方式：023-67833211

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

住所：渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-007号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021年4月19日至2024年4月18日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

### 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

1、坐落：涪陵区迎宾大道66号泽胜温泉城三期29幢1-6-1。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、室内装修及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括室内可移动家具家电、债权债务等。

3、规模：建筑面积为109.3平方米，套内面积为95.03平方米，本次评估含分摊国有出让土地使用权面积。



- 4、用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房。
- 5、权属：根据《不动产权证》记载，王金拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

## (二) 估价对象实物状况

### 1、土地状况

- (1) 坐落：涪陵区迎宾大道 66 号泽胜温泉城三期 29 幢；
- (2) 土地使用权类型：出让；
- (3) 土地用途：城镇住宅用地；
- (4) 共有宗地面积：146989.35 平方米；
- (5) 土地使用权终止日期：根据《不动产权证》记载为：2061 年 11 月 10 日；
- (6) 土地形状：较规则多边形；
- (7) 地形地势：宗地地形为缓坡，地势基本与周围土地持平，自然排水良好；
- (8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力；
- (9) 四至：四至均临其他项目用地；
- (10) 开发程度：地块内水、电、道路、通讯等基础设施齐全，为“六通一平”

的熟地；

- (11) 利用现状：估价对象所在宗地上已修建“泽胜温泉城”小区。

### 2、建筑物状况

- (1) 名称：“泽胜温泉城”小区。
- (2) 坐落：涪陵区迎宾大道 66 号泽胜温泉城三期 29 幢 1-6-1。
- (3) 面积：建筑面积为 109.3 平方米，套内面积为 95.03 平方米。
- (4) 建成年份：约建成于 2016 年。
- (5) 用途：成套住宅用房。
- (6) 总层数及层次：估价对象所在大楼共 8 层（负 1 层为车库），估价对象位于名义层 6 层。



(7) 房屋结构：钢混结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 外观：外墙面为涂料，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(10) 户型及装饰装修：估价对象户型为3室2厅2卫1厨带入户花园。客厅和饭厅地面为地砖，内墙面为墙布，石膏板吊顶；卧室地面为木地板，内墙面为墙布，石膏板吊顶；入户花园地面为地砖，内墙面为墙砖，顶棚为涂料；厨房和卫生间地面为地砖，内墙面为墙砖，铝扣板吊顶。室内安装中央空调，客厅安装酒柜和置物柜，卧室均安装衣柜，入户阳台安装杂物柜，厨房安装厨柜、燃气灶、抽油烟机，卫生间安装浴缸、淋浴龙头、洗面台、坐便器、蹲便器。

(12) 朝向、通风和采光：朝小区绿化带，通风、采光较好。

(13) 设施设备：配置1部电梯，水、电、气、消防等设施齐全。

(14) 工程质量：估价对象已办理《不动产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(15) 物业管理：有物业管理。

(16) 使用及维修养护情况：估价对象现为产权人自用，维护状况较好。

### (三) 估价对象权益状况

1、根据《不动产权证》，估价对象土地所有权、房屋所有权和土地使用权、土地使用权类型、土地使用权终止日期、土地剩余使用年限、土地、房屋用途详见下表：

产权证号	房屋所有权和土地使用权	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限	土地、房屋用途
渝(2018)涪陵区不动产权第000006435号	王金	国有	出让	2061年11月10日	39.54年	城镇住宅用地/成套住宅用房

2、出租或占用情况：估价对象不存在租赁，不存在占用。

3、抵押权设立情况：估价对象存在抵押。

4、查封限制情况：估价对象已被法院查封。

### (四) 区位状况



## 1、位置

(1) 坐落：估价对象坐落于涪陵区迎宾大道 66 号泽胜温泉城，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区位于迎宾大道东北侧，与涪陵第五中学校和涪陵十六中学相邻。

(3) 距离：估价对象所在小区距离广电中心公交车站约 0.7 公里，距涪陵高山湾汽车客运站约 2 公里，距涪陵北站约 16 公里。

(4) 楼层：估价对象证载楼层为名义层第 6 层。

(5) 临街状况：估价对象所在大楼临小区内道路。

## 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有迎宾大道、滨江大道等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：距离广电中心公交车站约 0.7 公里，有 108、118、112、114 等路公交停靠，距涪陵高山湾汽车客运站约 2 公里，距涪陵北站约 16 公里，对外交通便捷度较好。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度和收费标准：估价对象所在小区有配套的停车库，停车较方便，按重庆市相关标准进行收费、收费合理。

## 3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率一般，轻微噪音污染。

(2) 人文环境：估价对象所在区域以规划以及土地利用多以普通住宅小区及其配套的商业为主，附近有江上明珠、麦格蓝山郡、风格嘉居等住宅小区。区域内人流量较大，商业繁华程度较好；区域内主要为常住人口，治安状况较好。

(3) 景观：朝向小区绿化带。

## 4、外部配套设施



(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、电、天然气保障度均高。

(2) 外部公共服务设施：区域有涪陵第五中学校、涪陵十六中学、社区便利超市、骨科医院、邮政银行等城市配套设施，生活较为便捷，外部公共服务设施齐备。

## 五、价值时点

本次评估以实地查勘日作为价值时点，即：二〇二二年四月二十六日。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### (二) 价值定义

市场价值为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、估价依据

### (一) 相关法律法规、政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 4、《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）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；
- 6、《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；
- 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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 8、《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 12 月 23 日修正版，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；



9、《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〔2012〕1号，2012年4月1日起施行）；

10、《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，2013年12月1日起施行）；

11、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021号）；

## （二）适用技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

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）

## （三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝北法委评字第1206号〕；

2、估价对象《不动产权证书》、《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》（复印件）；

## （四）房地产估价机构掌握的有关资料

1、重庆市土地及房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

## 八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。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



房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，实事求是、公平正直地评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

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

## (四) 替代原则

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应在合理范围内的原则。

## (五) 最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

## 九、估价方法

### (一) 房地产估价方法

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。以下为《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)对各种估价方法的定义：

1. 比较法：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。

2. 收益法：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。

3. 成本法：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。

4. 假设开发法：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算到价值时点后相减，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。

## (二) 估价对象房地产市场价值估价方法选用

### 1、未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不选用成本法估价。

(2) 估价对象约建于2016年，钢混结构，成新度较高，建筑功能正常，不具有开发或再开发潜力，故不适用假设开发法进行评估。

### 2、选用的估价方法及理由

(1) 估价对象作为住宅房地产，近期区域内类似房地产买卖交易实例多，成交实例数量能满足比较法对于可比实例数量的要求，故选用比较法估价。

(2) 估价对象为住宅房地产，同类房地产通常有租金收入，周边近期有类似房地产租赁实例，租赁信息较易获取，故选用收益法估价。

### 3、比较法的基本公式：

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

### 4、收益法基本公式：

本次收益法估价技术线路采用报酬资本化法中持有加转售模式，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>——期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；





$V_t$ ——期末转售收益（元或元/ $m^2$ ）；

$Y_i$ ——未来第  $i$  年的报酬率（%）；

$Y_t$ ——期末报酬率（%）；

$t$ ——持有期（年）。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，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 4 月 26 日的市场价值为：

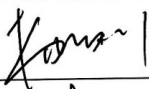

建面单价：10720 元/平方米

建筑面积：109.3 平方米

房地产市场价值：1171.7 万元（人民币大写：壹佰壹拾柒万壹仟柒佰元整）。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨小刚	5020030007		22年5月6日
罗爽	5020210013		22年5月6日

## 十二、实地查勘日期

二〇二二年四月二十六日

## 十三、估价作业日期

二〇二二年四月二十六日至二〇二二年五月六日



渝 ( 2018 ) 涪陵区 不动产权第 000006435 号

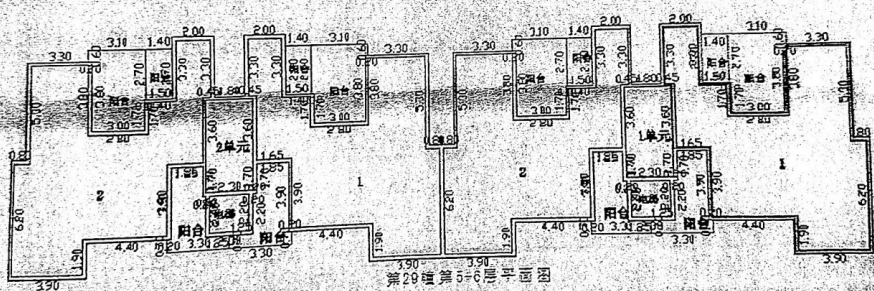
权利人	王金
共有情况	单独所有
坐落	涪陵区迎宾大道66号泽胜温泉城三期29幢1-6-1
不动产单元号	500102 002203 GB00127 F01100011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 146989.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 109.3 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2011年11月10日 起 2061年11月10日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积 (套内面积): 95.03平方米, 所在楼层 (名义层): 6层, 业务编号: 201709060150171。



# 附图页

图例: 1: 100.00

房屋编号	FC1100011	建筑面积	109.30
------	-----------	------	--------



29幢5-6层平面图

重庆市国土资源和房屋勘测规划院  
 涪陵区房产测量所  
 测绘资料专用章  
 4001001071624

制图日期: 2017年05月06日



45547

## 重庆市涪陵区不动产登记中心 不动产登记信息查询结果

申请人： 王金

证件类型： 身份证

于2021-11-22 14:43前在我单位查询土地房屋数字档案信息记录如下：

座落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封
涪陵区迎宾大道66号泽胜温泉城三期29幢1-6-1	王金	渝(2018)涪陵区不动产权第000006435号	2018-01-05	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	109.3	95.03	是	否

附注：

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用

重庆市涪陵区不动产登记中心

