

房地产估价报告

神州房评(2022)第340号

估价项目名称:重庆市黔江区城南街道三台山路588号观澜
G21幢6-6的住宅房地产涉及财产处置市场价
值评估

估价委托人:重庆市第四中级人民法院

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:李红秋(注册号5020190053)

杨洪伟(注册号5019980078)

估价报告出具日期:2022年9月19日

致估价委托人函

重庆市第四中级人民法院：

受贵院的委托，我们对位于重庆市黔江区城南街道三台山路 588 号观澜 G21 幢 6-6 的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

估价对象为位于重庆市黔江区城南街道三台山路 588 号观澜 G21 幢 6-6 属于喻林所有的住宅房地产，建筑面积 101.64 平方米，套内面积 82.33 平方米及分摊 3.29 平方米的国有土地使用权面积。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，不包含室内家具家电等动产。

三、价值时点

2022 年 8 月 30 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，并选择适当的估价方法，从而测算得出估价结论。我认为估价对象在 2022 年 8 月 30 日的估价结果为：



评估建筑面积：101.64 平方米

评估单价：5830 元/平方米

房地产市场价格：59.26 万元(大写人民币伍拾玖万贰仟陆佰元整)

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。本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不配合交付等因素对评估结果产生的不利影响。

重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇二二年九月十九日

目 录

| | |
|-------------------|----|
| 估价师声明 | 5 |
| 估价假设和限制条件 | 6 |
| 估价结果报告 | 9 |
| 一、估价委托人 | 9 |
| 二、房地产估价机构 | 9 |
| 三、估价目的 | 9 |
| 四、估价对象 | 9 |
| 五、价值时点 | 12 |
| 六、价值类型 | 12 |
| 七、估价原则 | 13 |
| 八、估价依据 | 14 |
| 九、估价方法 | 15 |
| 十、估价结果 | 16 |
| 十一、注册房地产估价师 | 21 |
| 十二、实地查勘期 | 17 |
| 十三、估价作业期 | 17 |
| 附 件 | 18 |



- 一、司法评估委托书复印件
- 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、专业帮助和相关专业意见
- 六、评估所依据的其他资料
- 七、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 八、房地产估价机构《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—2006）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、一般假设

(一) 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、房地产交易中没有任何特殊情况促使交易各方主观加价交易或降价交易。

(二) 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、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。
- 3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定其安全符合相关法律、法规及标准的强制性规定。
- 4、重庆市第四中级人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定估价对象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，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

至价值时点，根据估价委托人的介绍及评估人员现场查勘，估价对象存在抵押、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，故本次估价未考虑估价对象抵押、查封权限制对其价值影响，设定估价对象无抵押、查封权限制。

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，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、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第四中级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9月19日至2023年9月12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，包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，不包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：重庆市第四中级人民法院

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

房地产估价备案等级：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

估价对象为位于重庆市黔江区城南街道三台山路588号观澜G21幢6-6属

于喻林所有的住宅房地产，建筑面积 101.64 平方米，套内面积 82.33 平方米及分摊 3.29 平方米的国有土地使用权面积。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，不包含室内家具家电等动产。

（二）估价对象实物状况

1、土地状况

土地面积：共有使用权面积未记载，分摊面积为 3.29 平方米。

土地用途：城镇住宅用地。

四至：北至三台山路、西至三台山支路、南至南沟路、东至三台山公园。

土地形状：较不规则多边形。

地形：坡地。

地势：有一定坡度。

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。

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。

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”。

2、建筑物状况

（1）所在物业整体状况

估价对象为位于重庆市黔江区城南街道三台山路 588 号观澜 G21 幢 6-6 的住宅房地产，物业名称为晋鹏·山台山，所在建筑为共 29 层的有电梯高层住宅楼，建成年代为 2018 年。

（2）估价对象自身状况

坐落：重庆市黔江区城南街道三台山路 588 号观澜 G21 幢 6-6



规模：建筑面积 101.64 平方米，套内面积 82.33 平方米。

建成时间：2018 年。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

楼层：第 6 层。

空间布局：室内层高约 3 米，户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，每层 8 户，布局较合理。

设施设备：通水、通电、通讯、通气、通闭路、电梯。

装饰装修：外墙为外墙漆，入户防盗门，窗为塑钢窗，客厅地面为地砖、墙面乳胶漆，天棚乳胶漆及石膏线走边；卧室地面为木地板，墙面乳胶漆，天棚乳胶漆；厨卫地面地砖，墙面墙砖，天棚铝扣板。

建筑功能：建筑物整体抗震、防风、保暖、防水、隔音等功能均正常，估价对象室内通风、采光、日照等状况较好。

外观：建筑物整体近似长方体，按楼层分类属于高层，外墙主要为刷浅黄色墙漆。

使用及维护状况：根据估价人员现场观察及了解，目前房屋自用，保养维护状况较好。

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无不均匀沉降、基本无损坏，设备部分能正常使用，仅有少量公共区域墙体渗水，故而判断房屋新旧程度约为 9 成新。

（三）估价对象权益状况

1、用途：估价对象房屋证载用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，本次评估用途设定为成套住宅。

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，估价对象实际利用状况与规划状况一致。

3、所有权：根据《不动产权证书》记载，可知估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权为喻林所有。

4、土地使用权：根据《不动产权证书》记载，估价对象土地使用权人为喻林，土地权利性质为出让，土地使用权终止日期为2060年10月26日。

5、共有情况：根据《不动产权证书》记载，估价对象为喻林单独所有，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共有。

6、用益物权设立情况：根据估价委托人提供的《不动产权证书》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：根据估价委托人提供的资料及估价委托人介绍，估价对象有抵押等担保物权存在。

8、租赁或占用情况：估价对象目前自用，无租赁或占用情况。

9、拖欠税费情况：重庆市第四中级人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、查封等形式限制权利情况：根据估价委托人提供资料及估价人员现场勘查了解，估价对象存在查封等形式限制权利。

11、权属清晰情况：根据委托人提供的《不动产权证书》的复印件，估价对象的房地产权利人为喻林，产权证号为“渝（2019）黔江区不动产权第000352057号”，估价对象权属清晰。

五、价值时点

委托人提供的重庆市第四中级人民法院司法评估委托书〔（2022）渝04委评51号〕要求：评估基准日以实际现场勘察为准。注册房地产估价师于2022年8月30日进行了现场勘查，故确定价值时点为2022年8月30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，包含建筑物室内装饰装修价值，不包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

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

遵循替代原则，评估价值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。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。



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）
- 5、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）行为依据

重庆市第四中级人民法院司法评估委托书〔（2022）渝04委评51号〕

（四）产权依据

《不动产权证书》复印件

（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

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。本次估价对象为住宅，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，确定估价对象采用比较法测算出估价对象的价值。

（二）比较法

1. 比较法的定义



比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值的方法。

2. 比较法计算公式

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

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 8 月 30 日的估价结果为：

评估建筑面积：101.64 平方米

评估单价：5830 元/平方米

房地产市场价格：59.26 万元(大写人民币伍拾玖万贰仟陆佰元整)

表 1 估价结果汇总表

| 相关结果 | | 估价方法 |
|------|------------------------|-------|
| | | 比较法 |
| 测算结果 | 总价 (万元) | 59.26 |
| | 单价 (元/m ²) | 5830 |
| 评估价值 | 总价 (万元) | 59.26 |
| | 单价 (元/m ²) | 5830 |



十一、注册房地产估价师

表 2 参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------------|
| 李红秋 | 5020190053 | 李红秋 | 2022年9月19日 |
| 杨洪伟 | 5019980078 | 杨洪伟 | 2022年9月19日 |

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 8 月 30 日。

十三、估价作业期

2022 年 8 月 26 日至 2022 年 9 月 19 日。