

# 重庆咨正资产评估房地产土地估价有限公司

## 资产评估报告书

评估报告编号:咨正所评估(2022)字第 021 号

项目名称:“綦江民生村镇银行股份有限公司与杨毅、谭文芳、王涵借款合同纠纷一案”涉及位于重庆市万盛经济技术开发区芭蕉路 39 号 8 幢 1-4 号成套住宅房地产市场价格价值评估项目

委托人:重庆市綦江区人民法院

评估机构:重庆咨正资产评估房地产土地估价有限公司

评估师:倪明、王正梅

评估报告出具日期:2022 年 10 月 27 日

## 致委托人函

重庆市綦江区人民法院：

受贵院委托，我对位于重庆市万盛经济技术开发区芭蕉路39号8幢1-4号成套住宅在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：为綦江区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、评估对象：评估对象为位于重庆市万盛经济技术开发区芭蕉路39号8幢1-4号成套住宅，建筑面积70.69平方米。

本次评估范围包含房屋所有权和分摊土地使用权，以及建筑物内的装饰装修，不包含建筑物内的动产。

三、评估基准日：2022年10月18日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法、收益法。

六、评估结果：

我公司根据委托人提供的有关资料，在评估人员根据现场勘查的基础上，依据国家相关法律法规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，并选择适当评估方法，从而测算出评估结论。评估对象在评估基准日2022年10月18日所体现的房地产市场价值为：

评估单价：5,500.00元/平方米

评估总价：38.88万元

人民币大写：叁拾捌万捌仟捌佰元整

**特别提示：**

1、因财产拍卖（或变卖）日期与评估基准日不一致，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。

2、在评估有效期内，评估对象或房地产市场发生明显变化的，评估结果应进行相应的调整。

3、委托人或者评估报告使用者应按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反规定使用评估报告的，评估机构和评估师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置变现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

5、评估报告的使用有效期为自评估基准日起壹年内有效。超过有效期，需聘请中介机构对委估房地产重新评估。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

**评估机构：重庆咨正资产评估房地产土地估价有限公司**

**法定代表人：倪明**

**二〇二二年十月二十七日**

# 目 录

声明	4
评估的假设和限制条件	5
资产评估结果报告	10
一、委托人	10
二、评估机构	10
三、评估目的	10
四、评估对象	10
五、评估基准日	13
六、价值类型	13
七、评估原则	14
八、评估依据	15
九、评估方法	16
十、评估结果	19
十一、评估师	20
十二、实地查勘期	20
十三、评估作业期	20
附件	21

## 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、评估师在评估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、评估报告中的分析、意见和结论是评估师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制；

3、评估师与评估报告中的评估对象没有现实和潜在的权益，与评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、委托人及评估关系人没有偏见；

4、评估师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《资产评估执业准则-不动产》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

# 评估的假设和限制条件

评估报告遵从于以下的假设和限制条件，在使用评估报告时也应当遵从这些假设和限制条件：

## 一、评估假设

### （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。

#### 2、有关评估对象的假设

（1）评估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，评估人员只对评估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评估对象的结构和设施不影响评估对象的正常使用。

（3）评估师已对房屋的安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因

素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用；

(4) 评估对象为所在物业中的一部分，评估对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气等共用设施的使用权；

(5) 任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(6) 委托人提供的评估对象相关资料是合法、完整、有效的。

(7) 本报告的评估基准日为实地查勘日。本次评估以评估对象评估基准日的区位状况、实物状况和权益状况为评估前提。

#### (二) 未定事项假设

本次评估的评估对象不存在未定事项，故本评估报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

根据委托人提供的资料，评估对象存在抵押权利。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，本次评估未考虑评估对象抵押权利限制对其价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次评估的评估对象不存在不相一致事项，故本评估报告无不相一致事项假设。

#### (五) 依据不足假设

本次评估的评估对象不存在依据不足事项，故本评估报告无依据不足

事项假设。

## 二、报告使用限制条件及结果限制条件

### （一）报告使用的限制条件

1、评估报告及评估结果仅供委托人司法执行时使用，不能用于本次评估目的之外的其他经济活动；若改变评估目的及使用条件，需向重庆咨正资产评估房地产土地估价有限公司咨询后作必要调整或重新评估；

2、本报告按既定评估目的提供委托人使用，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评估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评估师签名的评估报告，以及评估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、未经本公司书面同意并签章，有关本报告的全部或部分不得传阅给除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。

5、本评估报告只用于委托人重庆市綦江区人民法院司法执行时参考使用，其评估报告的使用有效期为自评估基准日起1年内有效（即2022年10月18日至2023年10月17日）。本报告应在有效期内使用，评估结果应与报告同时完整使用；若由于国家政策、经济环境及房地产自身的物理状况等因素发生重大变化，对评估结果产生严重影响时，应委托评估机构重新评估。

### （二）评估结果的限制条件

1、本次评估结果为满足全部假设条件下的市场价值，评估对象包含房屋所有权和分摊土地使用权，以及建筑物内的装饰装修，不包含建筑物内的动产。

2、本次评估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，若评估基准日、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，评估结果应作相应调整。

3、本次评估结果是对评估对象于评估基准日房地产价值的正常公允反映，没有考虑评估基准日之后国家宏观政策、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评估对象价值的影响。

4、本次评估结果未考虑评估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、本次评估结果未考虑未来处置风险，它既不代表评估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。

### 三、特别事项说明

1、本次评估未考虑他项权利对评估值的影响，在此提请报告使用者注意该事项。

2、本次评估以房地合一的方式体现评估对象的市场价值，其对应的土地使用权为分割或分摊部分，无明确的界址及实体状况，故未单独评估评估对象对应的土地使用权价值。

3、本次评估结果是评估对象建筑面积对应的价格。

4、本评估报告结论包含评估对象对应的出让土地使用权价值。

5、评估结果包含评估对象所在物业配设的设施设备价值的分摊，包含房屋室内装修价值。

6、评估结果不包含室内动产及所涉及的债权债务等其他财产或权益。不包含评估对象欠交的物业管理费、公摊水电费等设施设备的费用。

# 房地产评估结果报告

## 一、委托人

- 1、名称：重庆市綦江区人民法院
- 2、评估联系人：李克洪

## 二、评估机构

- 1、评估机构：重庆咨正资产评估房地产土地估价有限公司
- 2、统一社会信用代码号：915002227626822715
- 3、法定代表人：倪明
- 4、地址：重庆市綦江区古南街道交通路
- 5、联系电话：（023）48657451
- 6、传真：（023）48652851

## 三、评估目的

为綦江区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、评估对象

### （一）评估对象界定

本次评估范围及有关基础资料和数据，我们进行了初步的核对，评估范围为：“綦江民生村镇银行股份有限公司与杨毅、谭文芳、王涵借款合同纠纷一案”涉及的位于重庆市万盛经济技术开发区芭蕉路39号8幢1-4号成套住宅房地产。

本次评估范围包含房屋所有权和分摊的土地使用权、以及建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产。

## （二）评估对象实物状况

### 1、土地状况描述

项目	估价对象
房地产权证	渝（2017）万盛区不动产权第 000985281 号
权利人	王涵
坐落	万盛经济技术开发区芭蕉路 39 号 8 幢 1-4 号
土地地使用权类型	出让
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积（m <sup>2</sup> ）	未记载
共有使用权面积（m <sup>2</sup> ）	151481 m <sup>2</sup>
土地使用权终止时间	2063 年 10 月 30 日止
剩余土地使用权年限	41.06 年
土地级别	万盛经开区住宅 1 级
开发程度：估价对象宗地外“六通”（通上下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上下水、通路、通电、通讯、通气及场地平整）； 利用状况：地上为钢筋混凝土结构建筑物；	

### 2、实物状况

#### （1）所在物业整体状况

估价对象位于万盛经济技术开发区芭蕉路 39 号润洲江山城 8 幢，所在物业为“润洲江山城”。

#### （2）所在大楼整体状况

估价对象位于万盛经济技术开发区芭蕉路 39 号润洲江山城 8 幢，为成套住房，钢筋混凝土结构，房屋总层数共 30 层，安装 2 部电梯，1 部步梯，大楼外墙为外墙漆，通水、电、气、网络，维护状况较好。

## (3) 估价对象自身状况状况描述

项目	估价对象
房地产权证	渝(2017)万盛区不动产权第000985281号
权利人	王涵
坐落	万盛经济技术开发区芭蕉路39号8幢1-4号
物业名称	润洲江山城
外墙	外墙漆
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋用途	成套住宅
所在楼层	名义层1层、物理层1层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	70.69
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	56.91
户型	2室2厅1厨1卫
装修状况	进户防盗门、窗户为铝合金窗,室内为清水。
利用状况	空置

## 3、区位状况

估价对象位于万盛经济技术开发区芭蕉路39号润洲江山城8幢,为润洲江山城小区内,小区内有幼儿园,周边有银行、超市等,位置条件较好,生活及公共服务配套设施较为完备。周围无明显噪音污染,区域空气质量、卫生条件较好,环境条件较好。距最近公交车站约100米,有万盛101路、102路公交车停靠,交通便捷。

## 4、权益状况

项目	估价对象
房地产权证	渝(2017)万盛区不动产权第000985281号
权利人	王涵
共有情况	单独所有
坐落	万盛经济技术开发区芭蕉路39号8幢1-4号

不动产单元号	500110100001GB06040F00010227
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 151481 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 70.69 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2013 年 10 月 30 日起 2063 年 10 月 30 日止
剩余土地使用权年限	41.06 年
土地级别	万盛经开区住宅 1 级

考虑到本次估价目的是为重庆市綦江区人民法院处置估价对象提供市场价值参考，本次评估不考虑他项利限制对估价对象价值的影响。

## 五、评估基准日

根据委托人提供的重庆市綦江区人民法院委托书（（2022）渝 0110 执 4362 号）中记载，确定评估基准日为现场查看日，评估人员于 2022 年 10 月 18 日对现场进行了查看，故确定评估基准日为 2022 年 10 月 18 日。

## 六、价值类型

本报告书提供的评估对象房地产价值是满足上述假设限制条件下于评估基准日的市场价值，其中市场价值是评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在评估基准日自愿进行交易的金额。

市场价值内涵：在满足“评估假设前提和限制条件”的前提下，包含评估对象的房屋所有权、分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内外部附属设施及其装修，但不包含室内动产及所涉及的债权债务等其他财产或权益。

## 七、评估原则

本评估报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合评估目的对评估对象进行评估。具体依据如下评估原则：

### 1、合法原则

合法原则要求房地产评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面应以房地产权属证书和有关部门证件为依据；在合法使用方面应符合城市规划和土地管制（即对用途、容积率、覆盖率、建筑高度的要求）；在合法处分方面应以法律、行政法规和合同允许的处分方式为依据。

### 2、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产评估应以评估对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，能使评估对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用包括 3 个方面：最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳使用原则要求评估值应在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能够获得最大收益的使用方式的评估结果。

### 3、替代原则

替代原则要求房地产评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据经济学原理。同一市场上，相同的商品具有相同的价值，房地产价格也符合这一规律。但由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一市场上具有相近效用的房地产，其价格是相近的，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约。因此，评估对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较和

修正来替代。

#### 4、评估基准日原则

评估基准日原则要求房地产评估结果应是评估对象在评估基准日的客观合理价格或价值。房地产价格会因社会、政治、经济及自身状况的变化而变动，房地产价格具有很强的时间性，因而在不同的时点上，同一个房地产往往有不同的价格水平。因此，房地产评估通常是求取评估对象在某个特定时间上的价格，这个特定时间就是评估基准日。

### 八、评估依据

#### （一）评估依据的法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 6、《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[2011]21号）；
- 7、《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》（渝高法[2013]285号）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132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、《最高人民法院关于印发〈人民法院确定财产处置参考价若干问题

的规范》（法释[2018]15号）；

11、本次评估中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（二）评估采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《资产评估执业准则-不动产》。

（三）行为依据

重庆市綦江区人民法院委托书（（2022）渝0110执4362号）。

（四）产权依据

《不动产权证书》复印件。

（五）取价依据

1、评估人员现场查勘获得资料；

2、评估人员搜集的近期房地产交易实例资料；

3、评估人员调查测算获取的资料。

## 九、评估方法

（一）评估程序

1、明确评估基本项：明确评估目的、评估对象、评估基准日；

2、拟定评估作业方案：

（1）拟采用的评估技术路线和评估方法；

（2）拟调查搜集的资料及其来源渠道；

（3）预计所需的时间、人力、经费；

（4）拟定作业步骤和作业进度。

3、搜集评估所需资料：

- (1) 对房地产价格有普遍影响的资料；
- (2) 对评估对象所在地区的房地产价格有影响的资料；
- (3) 相关房地产交易、成本、收益实例资料；
- (4) 反映评估对象状况的资料。

4、实地查看评估对象：查看评估对象的外观、建筑结构、装修、设备等状况，并对事先收集的有关评估对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，同时搜集补充评估所需的其他资料，以及对评估对象及其周围环境或临路状况进行拍照等。

5、选定评估方法、确定评估结果、撰写评估报告。

6、评估资料归档。

## (二) 评估技术路线

房地产价格评估方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法四种。市场法适用于同类房地产交易案例比较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法及假设开发法进行评估的情况下的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。

评估对象为住宅房地产，经评估人员调查，该区域同类型房地产交易案例较多，交易案例容易取得，适合采用市场法；评估对象为住宅房地产，区域内有类似房地产出租，其租赁信息易于取得，故本次估价适合采用收益法；由于评估对象为已经建成的建筑物，不适合假设开发法和成本法进行评估。因此本次评估采用市场法和收益法对评估对象的房地产价格进行评估。

### （三）评估方法

根据以上的分析，结合本次评估目的及评估基本前提和假设限制条件，评估人员选用收益法、市场法对评估对象进行评估。

#### 1、市场法

##### A. 市场法原理：

所谓市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

##### B. 技术路线

第一步：搜集交易实例；

第二步：选取可比交易实例；

第三步：建立比较基础；

第四步：对可比交易实例进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整）；

第五步：综合求取评估对象比准价格；

##### C. 市场法公式如下：

评估对象比准价格＝可比案例房地产价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

#### 2、收益法

收益法是预测估价对象的未来正常净收益，选用适当的报酬率或资本化率，将其折现到估价进行累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## （2）估价步骤

运用收益法估价，一般有以下步骤：

- a. 选择具体估价方法；
- b. 测算收益期或持有期；
- c. 测算未来收益；
- d. 求取报酬率或资本化率、收益乘数；
- e. 计算收益价值。

## （3）基本公式

收益法公式（基于年净租金收益无变动时）：

$$P=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

式中 P---房地产市场价格

a---年净租金收益

r---报酬率

n---收益年限

## 十、评估结果

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序和技术标准，经实地勘查及市场调查，采用适宜的评估方法，在认真分析所掌握的资料与影响评估对象价值的诸多因素的基础上，最终得出评估对象在评估基准日2022年10月18日的市场价值为：

**评估单价：5,500.00元/平方米**

**评估总价：38.88万元**

**人民币大写：叁拾捌万捌仟捌佰元整**

## 十一、评估师

姓名	签名	签名日期
倪 明		
王正梅		

## 十二、实地查勘期

本次评估的实地查勘期为 2022 年 10 月 18 日

## 十三、评估作业期

2022 年 10 月 18 日至 2022 年 10 月 27 日

重庆咨正资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年十月二十七日

## 附件资料

（一）评估对象实体现状图片；

（二）评估对象位置示意图；

（三）委托人提供的相关资料：

- 1、重庆市綦江区人民法院委托书（（2022）渝0110执4362号）；
- 2、《不动产权证书》（复印件）。

（四）评估机构《营业执照》、《评估机构备案的公告》等及评估师资格证书复印件。

以上附件均为正式报告的组成部分，与正文具有同等法律效力。