

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：权属于 位于重庆市荣昌区昌元街道海棠北路 72 号
1 幢 2 单元 6-4 的成套住宅用途房地产市场价值司法估
价报告

估价委托人：保山市隆阳区人民法院

房地产估价机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

估价报告编号：渝海特【2022】评鉴字第 219 号

注册房地产估价师：唐永欣（注册号 5020210050）
李 健（注册号 5020190026）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 19 日

致估价委托人函

保山市隆阳区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员对位于重庆市荣昌区昌元街道海棠北路 72 号 1 幢 2 单元 6-4 的估价对象进行了实地查勘，根据估价目的，按照估价程序和技术标准，经市场调查，进行了认真的分析和测算，撰写了本估价报告。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

2、估价对象：权属[] 位于重庆市荣昌区昌元街道海棠北路 72 号 1 幢 2 单元 6-4，建筑面积为 121.03 平方米的成套住宅用途房产及其分摊的城镇住宅用地土地使用权，含室内装饰装修，不含可移动的家具家电；

3、价值时点：二〇二二年十月十七日；

4、价值类型：市场价值；

5、估价方法：比较法；

6、估价结果：

评估单价：5750 元/平方米

总价：¥69.59 万元

大写（人民币）：陆拾玖万伍仟玖佰元整

特别提示：

1、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性，请报告使用者到相应房地产登记管理部门查证，以免由于上述原因造成损失。

2、《保山市隆阳区人民法院委托书》（（2022）云 0502 执 1748 号）记载的估价对象坐落为重庆市荣昌区昌元街道海棠北路 72 号 1 幢 2 单元 6-4，与估价委托人提供的荣昌区规划和自然资源局出具的查询资料记载的估价对象坐落（荣昌县昌州街道海棠北路 72 号 1 幢 2-6-4）不一致。根据《重庆市人民政府关于荣昌县昌州街道海棠社区调整由昌元街道管辖的批复》（渝府〔2013〕44 号），估价对象所属行政区域已由昌州街道调整为昌元街道，故

两者实际为同一地址，本次评估以《保山市隆阳区人民法院委托书》记载坐落为准，提请报告使用人注意。

3、以上内容摘自本估价报告书，仅作为我们与估价委托人沟通之用。欲了解本估价结果的全面内涵，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：



评估机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
中国·重庆市渝北区星光大道62号海王星科技大厦C区3楼

电话：(023) 86867108

2022年10月19日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、本报告使用的限制条件	3
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	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
估价技术报告	10
一、估价对象描述与分析	10
二、市场背景描述与分析	12
三、最高最佳利用分析	15
四、估价方法适用性分析	16
五、估价测算过程	16
六、估价结果	21
附件	22

1、估价对象现状照片；	22
2、估价对象位置示意图；	22
3、查询资料；	22
4、保山市隆阳区人民法院委托书；	22
5、估价机构营业执照复印件；	22
6、房地产估价机构备案证书复印件；	22
7、注册房地产估价师注册证书复印件。	22

估价师声明

- 1、报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、报告的分析、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制性条件的限制。
- 3、我们现在和可预见的未来与本报告中的估价对象都没有利害关系，也同估价当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对估价报告签署人提供过重要的专业帮助。
- 7、本报告所有权及相关部分的解释权属我们。未经我们书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得泄露给估价师——客户关系保密要求限定范围外的第三人，亦不可公布于任何公开媒体。

注册房地产估价师：唐永欣 注册号：5020210050

注册房地产估价师：李健 注册号：5020190026

二〇二二年十月十九日

估价假设和限制条件

一、估价假设

一般假设

1、估价委托人提供的不动产权属资料，我们未向政府有关部门进行核实，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、估价对象产权清晰，不存在产权、债务纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息；

3、注册房地产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，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用；

4、估价对象为整个房地产中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益；

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

未定事项假设

1、估价对象权属资料未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象的房屋建成年代为 2015 年，本次估价对象房屋建成年代以实地查勘为准；

2、估价委托人提供的资料未显示估价对象分摊的土地使用权分摊面积，本估价报告假设估价对象含合理分摊的土地使用权面积。

背离事实假设

据估价人员了解，估价对象已设立抵押他项权利并被司法查封，基于估价目的，本次估价不考虑抵押他项权利、司法查封等因素对估价结论的影响。

不相一致假设

本次评估不存在不相一致假设。

依据不足假设

本次评估不存在依据不足假设。

二、本报告使用的限制条件

- 本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。
- 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。
“房地产估价报告”提供给估价委托人，“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。
- 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。估价结果也未考虑未来处置风险。
- 估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做相应修改。
- 本报告书的使用期限为一年。即从 2022 年 10 月 19 日至 2023 年 10 月 18 日。超过一年需重新进行估价。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：保山市隆阳区人民法院（以下简称估价委托人）
- 2、联系人：[REDACTED]

二、房地产估价机构

- 1、机构名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市渝北区星光大道62号海王星科技大厦C区3楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2021）1-004号
- 6、联系电话：023-86867251

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

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的荣昌区规划和自然资源局出具的《查询资料》记载，估价对象为权属 [REDACTED] 位于重庆市荣昌区昌元街道海棠北路72号1幢2单元6-4，建筑面积为121.03平方米的成套住宅用途房产及其分摊的城镇住宅用地土地使用权，含室内装饰装修，不含可移动的家具家电。

2、建筑物状况

所在大楼状况：

外观	建成年代	总楼层
外形方正，外墙刷墙面漆。	2015年	19层（其中地下1层）

估价对象情况：

权属证明	权利人	名称	坐落	楼层	层高	建筑结构	建筑/套内面积	用途	装饰装修	设施设备状况	维护状况
------	-----	----	----	----	----	------	---------	----	------	--------	------

荣昌区规划和自然资源局出具的《查询资料》	都海龙湾	重庆市荣昌区昌元街道海棠北路72号1幢2单元6-4	6 (名义层)	3米	钢混	121.03 m ² /101.09 m ²	成套住宅	户型结构为平层三室二厅一厨二卫，入户防盗门，塑钢玻璃窗，室内木门，客厅地面铺地板砖，卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆，卫生间地面铺地板砖，墙面贴砖至顶，扣板吊顶。	电梯垂直联系交通，水、电、气、消防、通讯设施齐全。	维护保养良好
----------------------	------	---------------------------	------------	----	----	---	------	---	---------------------------	--------

3、土地状况

土地坐落	土地用途	使用权面积	土地级别	使用权类型	土地形状	终止日期	四至	平整程度	地质构造	土地开发程度
重庆市荣昌区昌元街道海棠北路72号1幢2单元6-4	城镇住宅用地	未记载	荣昌区住宅3级	出让	较规则	未记载	所在小区西南临海棠北路，东南临海棠九支路，其余方向均邻其他建筑物。	平坦	无不良地质构造	估价对象宗地内“六通一平”（通路、通讯、通电、通上水、通下水、通燃气、场地平整），宗地外“六通”，为已开发熟地。

4、环境与基础设施状况

位置	交通条件	住宅聚集度	环境条件	基础设施条件
重庆市荣昌区昌元街道海棠北路72号1幢2单元6-4	所在小区紧邻“海棠北路”公交站，沿途有荣昌203、401等多路公交车经过，交通条件较好，便捷程度较高。	周围有正通雅苑、祥宏、状元第、海德棠城等住宅小区及大量社区型商服物业，区域内人、车流量较大，住宅聚集度较高。	附近无大型污染企业，区域内环境条件整体较好，主要污染源为交通噪音和生活污染。	附近有荣昌中学、荣昌区人民医院、海棠公园等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯、网络等基础设施完善。

5、权益状况

5.1、产权状况:

根据估价委托人提供的荣昌区规划和自然资源局出具的《查询资料》记载，估价对象的土地使用权和房屋所有权均属于林先华。

5.2、他项权利状况:

据估价师调查了解，于价值时点，估价对象除已设立抵押他项权利外，无其他他项权利限制。

5.3、查封限制状况:

据估价师调查了解，于价值时点，估价对象已被司法查封。

五、价值时点

为使估价结论更有效地服务于估价目的，本项目的价值时点确定为实地查勘日，即 2022 年 10 月 17 日，本次估价的所有取价标准均为价值时点之有效价格标准。

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准，其公开市场价值是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，以公平方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们按照国家有关估价规定，本次估价中我们主要遵循了以下原则：

7.1 客观、独立、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。

7.2 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值或价格的原则。

7.3 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值或价格的原则。

7.4 替代原则

要求估价结果与估价对象是在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。

7.5 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：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

本次估价的主要依据有：

法律法规依据

- 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》；

技术规范

- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 6、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)；

行为依据

- 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、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
- 9、中房学关于印发《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）；
- 10、保山市隆阳区人民法院委托书：（2022）云 0502 执 1748 号；

取价依据

- 11、估价委托人及权利人提供的基本数据；
- 12、估价委托人及权利人提供的其它辅助资料和我们实地查勘、

调查所得的资料;

产权依据:

13、估价委托人提供的权属资料等相关资料。

九、估价方法

1、估价思路

本次估价的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,根据本次估价的估价目的,同时综合考虑估价对象的实际情况和收集到的相关资料,本次估价采用适宜的估价方法求取估价对象的市场价值。

2、根据估价对象所在区域房地产市场状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,本次评估估价方法选择如下:

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
是否选取	选取	不选	不选	不选
估价方法选取理由	估价对象为成套住宅用房,所在区域房地产市场发育充分,市场交易案例较多,适宜采用比较法进行估价。	估价对象为成套住宅用房,类似地区、类似物业,出租较少,且租金案例难于获取,故不宜采用收益法进行估价。	估价对象属于建成并已投入使用的房地产,非待开发建设房地产或有开发潜力的房地产,不宜采用假设开发法进行估价。	估价对象为成套住宅用房,现行类似房地产价格与成本关联性弱,房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值,不宜采用成本法进行估价。

3、估价方法的定义

比较法: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。

十、估价结果

本次估价采用合理的估价方法,经过上述估价程序后,反映估价对象在估价目的和有关假设和限制条件下,于价值时点二〇二二年十月十七日所体现的市场价值如下:

评估单价: 5750 元/平方米

总价: ¥69.59 万元

大写(人民币): 陆拾玖万伍仟玖佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐永欣	5020210050	唐永欣	2022年10月19日
李健	5020190026	李健	2022年10月19日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2022年10月17日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2022年7月20日至2022年10月19日。

谨此报告！

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二二年十月十九日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1、建筑物状况

所在大楼状况:

外观	建成年代	总楼层
外形方正, 外墙刷墙面漆。	2015 年	19 层 (其中地下 1 层)

估价对象情况:

权属证明	权利人	名称	坐落	楼层	层高	建筑结构	建筑/套内面积	用途	装饰装修	设施设备状况	维护状况
荣昌区规划和自然资源局出具的《查询资料》		都海龙湾	重庆市荣昌区昌元街道海棠北路 72 号 1 幢 2 单元 6-4	6 (名义层)	3 米	钢混	121.03 m ² / 101.09 m ²	成套住宅	入户防盗门, 塑钢玻璃窗, 室内木门, 客厅地面铺地板砖, 卧室地面铺木地板, 墙面及顶棚刷乳胶漆, 卫生间地面铺地板砖, 墙面贴砖至顶, 扣板吊顶。	电梯垂直联系交通, 水、电、气、消防、通讯设施齐全。	维护保养良好

其他情况:

空间布局	新旧程度	物业管理	工程质量
户型结构为平层三室二厅一厨二卫, 功能明确, 空间布局合理, 采光通风条件良好。	已使用约 7 年, 约 8.5 成新。	有	未见质量缺陷

2、土地状况

土地坐落	土地用途	使用权面积	土地级别	使用权类型	土地形状	终止日期	四至	平整程度	地质构造	土地开发程度
重庆市荣昌区昌元街道海棠北路 72 号 1 幢 2 单元 6-4	城镇住宅用地	未记载	荣昌区住宅 3 级	出让	较规则	未记载	所在小区西南临海棠北路, 东南临海棠九支路, 其余方向均邻其他建筑物。	平坦	无不良地质构造	估价对象宗地内“六通一平”(通路、通讯、通电、通上水、通下水、通燃气、场地平整), 宗地外“六通”, 为已开发熟地。

3、实物状况分析

综上所述, 估价对象作为成套住宅用途房地产, 其设计合理, 功能明确, 用途合法, 剩余使用年限较长, 空间布置能满足居住生活的相关需求, 设施设备齐全, 质量未见缺陷, 日常维护保养良好,

对物业的保值增值有积极的影响。

(二) 权益状况描述与分析

1、权益状况描述

项目	内容
用途	成套住宅
规划条件	成套住宅
土地所有权	中华人民共和国
土地使用权	
共有情况	无
用益物权设立情况	国有建设用地使用权以出让性质设立
担保物权设立情况	已抵押
租赁或占用情况	自用
拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	已查封
权属清晰情况	权属于林先华，权属清晰。

2、权益状况分析

估价对象权属清晰、一致，除已设立抵押他项权利及司法查封外，未见其他他项权利限制和产权纠纷，现已由保山市隆阳区人民法院受理进入司法处置程序，本次估价结果不考虑其权益状况对其市场价值的影响。

(三) 区位状况描述与分析

1、区位状况描述

项目		内容
位置状况	坐落	重庆市荣昌区昌元街道海棠北路72号1幢2单元6-4
	方位	海棠北路以北，海棠九支路以西。
	距离	距荣昌区商服中心约2000米
	临路状况	临主干道
	朝向	朝北
	楼层	6(名义层)
交通状况	道路状况	双向四车道，道路状况良好。
	出行可利用交通工具	出入可用私家车、公交车等，交通条件较好。
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	小区内地下停车位，停车较方便。
外部配套设施状况		估价对象附近有荣昌中学、荣昌区人民医院、海棠公园等配套设施，区域内水、电、气、通讯、网络等基础设施完善。
周围环境状况	自然环境	所处区域气候适宜、生态资源丰富、绿化覆盖率较高，主要污染源为交通噪音和生活污染。
	人文环境	估价对象区域内人文环境较好。
	景观	附近有一定数量的园林景观，景观条件较好。
住宅聚集度		周围有正通雅苑、祥宏·状元第、海德棠城等住宅小区及大量社区型商服物业，区域内人、车流量较大，住宅聚集度较高。

2、区位状况分析

综上所述，估价对象位于荣昌区商住成熟片区，地理位置较好，

外部配套设施齐全，现阶段区域内人、车流量较大，住宅聚集度较高，住宅用房的需求量持续上升。可预见的未来，估价对象所在区域住宅聚集度和繁华程度将会保持稳定的趋势，区位因素对物业有增值预期。

二、市场背景描述与分析

1、宏观经济发展形势状况概述

初步核算，2021 年全年国内生产总值 1143670 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。分季度看，一季度同比增长 18.3%，二季度增长 7.9%，三季度增长 4.9%，四季度增长 4.0%。明显看出 2021 年四个季度，GDP 增长前高后底的态势，2021 年一季度 GDP 同比增长 18.3%，增速过快，原因是因为 2020 年疫情影响基数较低，同比增长最快预料之中。不过 2021 年三季度后宏观经济的下行压力明显增大，三季度和四季度同比增长 4.9%，4.0%，和 2020 年同期相比，增速明显放缓，低于两年 5.1% 的平均增长速度。

2021 年 GDP 结构中，拉动经济增长的投资，消费和进出口的三驾马车，进出口对 GDP 的贡献最大，受益于人民币汇率升值 1.7%，2021 年出口商品价格上涨贡献超过 50%。出口商品由消费品往中间品和资本品方向转化，机电类和高新技术产品出口增速显著，这和全球疫情严重，发达国家受困于原材料高企，新兴市场受制疫情复工困难有关。进口速度增长主要源自能源和初级产品的价格上涨，结构上，能源类进口强劲，芯片进口放缓，粮食和大豆的进口增长一枝独秀，进口金额同比增长高达 40.8% 和 62.8%。总的来看，2021 年我国经济持续稳定恢复，经济发展和疫情防控保持全球领先地位，主要指标实现预期目标。同时也要看到，外部环境更趋复杂严峻和不确定，国内经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。

2、重庆经济形势分析

2021 年，重庆全市实现 GDP 总值 27894.02 亿元，同比增长

8.3%，两年平均增长 6.1%，全国排名第 16 名。其中，第一产业实现增加值 1922.03 亿元，同比增长 7.8%；第二产业实现增加值 11184.94 亿元，同比增长 7.3%；第三产业实现增加值 14787.05 亿元，同比增长 9%。

数据显示，在 38 个区县中，有 9 个市辖区的经济总量超过了千亿，经济贡献度最高的是主城都市圈 21 个区，渝东北和渝东南地区虽然增速很快，但总量依旧较低。具体来看，渝北区以 2235.61 亿元遥遥领先，九龙坡区以 1736.38 亿元紧随其后；渝中区 1517.7 亿元、江北区 1507.07 亿元位列第三、第四，两区的差距进一步缩小；涪陵区 1402.74 亿元，继续保持全市第五；江津区则突破 1250 亿元大关，继续保持全市第六；永川区 1144.17 亿元，位居全市第七；万州区成功突破千亿，达到 1087.94 亿元，排全市第八位；沙坪坝区突破 1058.25 亿元，现居全市第九位；合川区 973.88 亿元，增速仅有 0.2%，退居全市第十。值得注意的是，2021 年璧山区、大足区、开州区、梁平区、忠县等区县发展迅速，GDP 增速均在 10% 及以上。总体来看，2021 年全市经济实现质的稳步提升和量的合理增长。与此同时，全市经济还处在恢复性增长阶段，阶段性结构性矛盾相互交织，发展不平衡不充分问题仍然突出，还面临着下行压力加大、风险挑战增多的严峻形势。

3、宏观房地产市场分析、展望

中国房地产市场形势：

2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111173 亿元，比上年增长 6.4%。2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平

方米，增长 10.8%。2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17756 亿元，增长 2.8%。2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。2021 年末，商品房待售面积 51023 万平方米，比 11 月末增加 858 万平方米。其中，住宅待售面积增加 480 万平方米，办公楼待售面积增加 94 万平方米，商业营业用房待售面积增加 46 万平方米。

全国房地产市场趋势展望：

2022 年刚开篇，国外三大评级机构就对中国楼市作出了评测。穆迪预测 2022 年全国合约销售额将下降 5%-10%；标普预测 2022 年商品房销售额将下滑 7%左右；惠誉预计 2022 年合同销售额将较 2021 年缩减 10%-15%。可以看出，受 2021 年楼市寒冬的影响，加之楼市风险出清需要时间，国外三大权威机构对中国楼市保持着谨慎乐观。国内也发表了类似观点，社科院发布《中国住房发展报告（2021-2022）》全国商品房平均销售价格在-3%~3%，房产销售面积在-1%~5%，房地产开发增速 2%~5%，2022 年楼市先是呈现出降温状态，然后拉高，最后走平，房地产相关指数会在第四季度逐步回归到正值状态。中银证券则预计 2022 年行业销售面积增速-5.0~-3.5%，其中一二线及强三线城市热度在下半年或有所恢复，弱三四线持续下行。

4、重庆房地产市场运行状况及展望

重庆房地产市场运行状况：

2021 年全市商品房施工面积 2.69 亿平方米，比上年下降 1.7%，两年平均下降 2.0%。其中，住宅施工面积 1.77 亿平方米，下降 2.9%；

办公楼施工面积 738.76 万平方米，增长 5.3%；商业营业用房 2900.18 万平方米，下降 4.6%。全市商品房销售面积 6197.71 万平方米，比上年增长 0.9%，两年平均增长 0.8%。从商品房类型看，商品住宅销售面积 4945.42 万平方米，增长 2.7%，占商品房销售面积的 79.8%；办公楼销售面积增长 3.5%。

重庆房地产市场展望：

重庆住宅市场逐步过渡到以改善为主，重庆楼市经过稳定发展的 10 年期后，目前已基本进入改善阶段，从近两年的土拍市场来看，除了绝对核心的地段外，大部分地块的容积率基本都在 1.5 左右。未来“房住不炒”基调不变，限涨和限跌并举，基于对合理住房需求的支持，今年调控预计会有所放松，但主要体现在购房政策方面，如按揭发放的速度和利率等，总体利于首套购房者。

5、荣昌区房地产市场运行状况

2021 年，荣昌区全年实现地区生产总值 8134660 万元，比上年增长 9.4%，全年固定资产投资比上年增长 11.4%，其中房地产开发投资增长 47.7%。全年商品房施工面积 307.4 万平方米，比上年增长 4.5%；商品房竣工面积 27.9 万平方米，下降 53.5%。商品房销售面积 103.9 万平方米，增长 2.2%；其中住宅销售面积 93.4 万平方米，增长 19.0%。商品房销售额 62.87 亿元，下降 4.8%。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用，是指法律上允许、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。

合法性：权利人以购买的方式取得估价对象产权，登记用途为成套住宅（土地用途为城镇住宅用地），实际用途为住宅，估价对象作为住宅用途符合估价对象的合法用途。

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，是按估价对象现状进行估价，故不对其技术可能性、财务可行性和最高最佳利用方式进行分析。

四、估价方法适用性分析

1、估价思路

本次估价的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，根据本次估价的估价目的，同时综合考虑估价对象的实际情况和收集到的相关资料，本次估价采用适宜的估价方法求取估价对象的市场价值。

2、根据估价对象所在区域房地产市场状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估估价方法选择如下：

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
是否选取	选取	不选	不选	不选
估价方法选取理由	估价对象为成套住宅用房，所在区域房地产市场发育充分，市场交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。	估价对象为成套住宅用房，类似地区、类似物业，出租较少，且租金案例难于获取，故不宜采用收益法进行估价。	估价对象属于建成并已投入使用的房地产，非待开发建设房地产或有开发潜力的房地产，不宜采用假设开发法进行估价。	估价对象为成套住宅用房，现行类似房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜采用成本法进行估价。

3、估价方法的定义

比较法：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。

五、估价测算过程

估价方法：比较法

A、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。

B、计算公式：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

ai、bi、ci--第 i 个可供比较实例的交易情况修正系数、

市场状况、房地产状况的调整系数。

C、估价对象的基础数据

坐落	重庆市荣昌区昌元街道海棠北路 72 号 1 幢 2 单元 6-4	建筑面积	121.03m ²	土地级别	荣昌区住宅 3 级
物业用途	成套住宅	取得方式	购买	产别	私有房产
建筑结构	钢混	设备设施	完善	二次装修	中档
人口构成	居民	住宅聚集度	较高	居住环境	较好
物业管理	有	权利状况	属权利人	权属文件	查询资料
土地使用权类型	出让	土地使用权面积	-		

D、估价测算


(1)、搜集交易实例:

估价人员搜集了近期估价对象周边真实成交的房地产等财产或相关权益及有关信息,包括交易对象基本状况、交易双方基本情况、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担、交易目的等。

(2)、选取可比实例:

通过估价人员对交易实例的分析,在众多交易实例中选择了三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产作为可比实例:

可比实例 1

来源: 实地查勘 坐落: 海棠北路 72 号 名称: 都海龙湾 用途: 成套住宅 建成时间: 2015 年 面积(建筑面积): 115 平方米 成交时间: 2022 年 4 月 交易单价: 5914 元/平方米(建筑面积) 付款方式: 一次性付款 土地使用权类型: 出让 实物状况: 钢混结构, 中档, 层高 3 米, 14 层, 朝北。	外观照片 
---	--

可比实例 2

来源: 实地查勘	外观照片
----------	------

坐落：宝城东路 2 号
 名称：裕州华府
 用途：成套住宅
 建成时间：2017 年
 面积（建筑面积）：92 平方米
 成交时间：2022 年 5 月
 交易单价：5979 元/平方米（建筑面积）
 付款方式：一次性付款
 土地使用权类型：出让
 实物状况：钢混结构，中档，层高 3 米，8 层，朝东。



可比实例 3

来源：实地查勘
 坐落：宝城路一段 221 号
 名称：海德棠城
 用途：成套住宅
 建成时间：2014 年
 面积（建筑面积）：98 平方米
 成交时间：2022 年 3 月
 交易单价：5885 元/平方米（建筑面积）
 付款方式：一次性付款
 土地使用权类型：出让
 实物状况：钢混结构，中档，层高 3 米，13 层，朝北。

外观照片



（3）、建立比较基础：

使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格口径一致、相互可比的处理。主要包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位。

本次可比案例皆取自估价对象周边类似房地产市场，其付款方式均为成交日期一次性付清，成交价格均为建筑面积单价、币种为人民币、货币单位为元，成交价格均为在常规融资条件下、交易税费正常负担下的价格，案例房地产均为中档装修；其财产范围与估价对象一致：

可比实例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
成交价格（元/平方米）（建筑面积）	5914	5979	5885

（4）、交易情况修正：

可比实例成交价格均为公开市场条件下的成交价格，均为正常交易，故交易情况修正指数为：

估价对象与可比实例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易情况描述	正常	正常	正常	正常
交易情况修正指数	100	100	100	100

(5)、市场状况调整:

可比实例均为距价值时点一年内的成交案例, 一年内估价对象

所在区域类似房地产市场趋于稳定, 故市场状况调整指数为:

估价对象与可比实例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
成交日期	2022 年 10 月 17 日 (价值时点)	2022 年 4 月	2022 年 5 月	2022 年 3 月
市场状况调整指数	100	100	100	100

(6)、房地产状况调整:

估价对象与可比实例基本情况表

比较项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
房地 产 状 况 比 较	区域位置	重庆市荣昌区昌元街道 海棠北路 72 号 1 幢 2 单元 6-4	海棠北路 72 号	宝城东路 2 号	宝城路一段 221 号
	距商服中心距离	约 2 公里	约 2 公里	约 1.7 公里	约 1.8 公里
	交通条件	紧邻“海棠北路”公交 站, 沿途有荣昌 203、 401 等多路公交车经 过, 便捷度较高。	紧邻“海棠北路”公交 站, 沿途有荣昌 203、 401 等多路公交车经 过, 便捷度较高。	距“正通雅苑”公交站 约 100 米, 沿途有荣昌 105、205 等多路公交 车经过, 便捷度较高。	紧邻“棠城小区”公交 站, 沿途有荣昌 105、 205 等多路公交车经 过, 便捷度较高。
	基础设施完备程度	水、电、讯、路等基础 设施完善。	水、电、气、讯、路等 基础设施完善。	水、电、气、讯、路等 基础设施完善。	水、电、气、讯、路等 基础设施完善。
	公共服务设施完备程 度	有荣昌中学、荣昌区人 民医院、海棠公园等公 共配套设施, 公共服务 设施完备。	有荣昌中学、荣昌区人 民医院、海棠公园等公 共配套设施, 公共服务 设施完备。	有荣昌中学、荣昌区人 民医院、海棠公园等公 共配套设施, 公共服务 设施完备。	有荣昌中学、荣昌区人 民医院、海棠公园等公 共配套设施, 公共服务 设施完备。
	居住环境	小区环境较好, 居住环 境较好。	小区环境较好, 居住环 境较好。	小区环境较好, 居住环 境较好。	小区环境较好, 居住环 境较好。
	住宅聚集度	周围有正通雅苑、祥 宏·状元第、海德棠城 等住宅小区, 聚集度较 高。	周围有正通雅苑、祥 宏·状元第、海德棠城 等住宅小区, 聚集度较 高。	周围有正通雅苑、祥 宏·状元第、海德棠城 等住宅小区, 聚集度较 高。	周围有正通雅苑、祥 宏·状元第、都海龙湾 等住宅小区, 聚集度较 高。
	楼层	6	14	8	13
	朝向	朝北	朝北	朝东	朝北
权 益 状 况 比 较	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	土地剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	租约限制	无	无	无	无
	城市规划限制条件	无	无	无	无
	其他他项权利限制	无 (设定)	无	无	无
实 物 状 况 比 较	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业类型	成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
	设施设备	完善	完善	完善	完善
	建筑面积 (m ²)	121.03	115	92	98
	层高 (米)	3	3	3	3
	室内装饰及新旧程度	中档装修, 较新。	中档装修, 较新。	中档装修, 较新。	中档装修, 较新。
	物业管理	有	有	有	有

空间布局	层高适中，功能明确，空间布局合理，采光通风条件良好。	层高适中，功能明确，空间布局合理，采光通风条件良好。	层高适中，功能明确，空间布局合理，采光通风条件良好。	层高适中，功能明确，空间布局合理，采光通风条件良好。
外观状况	外形方正，外墙刷墙面漆，较新。	外形方正，外墙刷墙面漆，较新。	外形方正，外墙刷墙面漆，较新。	外形方正，外墙刷墙面漆，较新。
建成年代、新旧程度	2015年，较新。	2015年，较新。	2017年，较新。	2014年，较新。

均以估价对象的各因素条件为基础，相应指数为100。估价人员

将可比实例相应因素条件与估价对象相比较确定相应的指数，列于

下表：

比较因素调整指数表

比较项目		估价对象与可比实例				
		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
房地 产 状 况 调 整	区 位 状 况 调 整	区域位置	100	100	100	100
		距商服中心距离	100	100	100	100
		交通条件	100	100	100	100
		基础设施完备程度	100	100	100	100
		公共服务设施完备程度	100	100	100	100
		居住环境	100	100	100	100
		住宅聚集度	100	100	100	100
		楼层	100	101	100	101
		朝向	100	100	100	100
	区位状况修正系数	100	101	100	101	
	权 益 状 况 调 整	土地取得方式	100	100	100	100
		土地剩余使用年限	100	100	100	100
		土地用途	100	100	100	100
		租约限制	100	100	100	100
		城市规划限制条件	100	100	100	100
		其他他项权利限制	100	100	100	100
		权益状况修正系数	100	100	100	100
	实 物 状 况 调 整	建筑结构	100	100	100	100
		物业类型	100	100	100	100
设施设备		100	100	100	100	
建筑面积		100	100	103	103	
层高		100	100	100	100	
室内装饰及新旧程度		100	100	100	100	
物业管理		100	100	100	100	
空间布局		100	100	100	100	
外观状况		100	100	100	100	
建成年代及新旧程度	100	100	101	100		
实物状况修正系数	100	100	104	103		

(7)、比较价值的确定：

根据可比实例的成交价格、差异评分及系数修正，计算估价对象的比较价值。比较价值的计算过程列示于下表：

比较价值计算表

可比实例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
------	--------	--------	--------

修正项目			
成交价格(Xi) (元/平方米)	5914	5979	5885
交易情况修正(ai)	100/100	100/100	100/100
市场状况调整(bi)	100/100	100/100	100/100
房地产状况调整 (ci)	区位状况调整	100/101	100/101
	权益状况调整	100/100	100/100
	实物状况调整	100/100	100/104
比较价值(元/平方米)	5855.45	5749.04	5657.02

由于上述三个比较价值单价比较接近,符合客观情况,处于当地市场合理运行区间,故本次取上述三个比较价值单价的简单算术平均数作为估价对象的比较价值单价,即:

$$\begin{aligned}
 \text{比较价值单价}(P) &= (\text{比较价值单价}_1 + \text{比较价值单价}_2 + \text{比较价值单价}_3) \div 3 \\
 &= (5855.45 + 5749.04 + 5657.02) \div 3 \\
 &= 5750 \text{ 元/平方米 (取整至十位)}
 \end{aligned}$$

市场价值确定:

考虑到本项目的估价目的,以及对区域市场价格和估价方法的适宜性进行分析后我们认为:估价对象作为成套住宅用途房地产,比较价值能体现其市场价值,故本次估价取比较价值作为估价对象的市场价值,则:

比较价值(元/平方米)	市场价值(元/平方米)
5750	5750

市场价值 = 单价 × 建筑面积, 本次评估估价对象市场价值如下:

建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总值(万元)
121.03	5750	69.59

六、估价结果

本次估价采用合理的估价方法,经过公认的估价程序后,对估价对象于价值时点二〇二二年十月十七日所表现的市场价值反映如下:

评估单价: 5750元/平方米

总价: ¥69.59万元

大写(人民币): 陆拾玖万伍仟玖佰元整

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二二年十月十九日

附件

- 1、估价对象现状照片；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、查询资料；
- 4、保山市隆阳区人民法院委托书；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象现状照片

<p>估价对象</p>		<p>估价对象</p>	
<p>估价对象</p>		<p>估价对象</p>	
<p>估价对象</p>		<p>估价对象</p>	

估价对象位置示意图



保山市隆阳区人民法院

委托书

(2022)云0502执1748号

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司：

我院在执行 [REDACTED] 买卖合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

重庆市荣昌区昌元街道海棠北路72号1幢2单元6-4室房产。



[REDACTED]

[REDACTED]

(由申请人垫付评估费)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

本院地址：隆阳区永盛街道堡城北路与经六路交叉口

(接受委托后请出具承接说明)

业务信息
 抵押权登记, 业务类型: 土地房屋抵押权 (抵押)
 土地房屋抵押权 (抵押)

申请人姓名: 张某某
 抵押金额(元): 250000
 抵押类型: 银行按揭
 约定用途: 是否用于抵押不动产: 是 / 否

不动产类型: 土地/房屋
 抵押范围: 主债权
 抵押不动产类型: 土地和房屋
 抵押不动产面积(㎡): 121.03

联系人姓名: 张某某
 联系电话: 121.03
 证件类型: 身份证
 证件类型: 房产证

土地房屋抵押权人

权利人类型: 个人 / 单位
 证件类型: 90389695-5
 法定代理人姓名: 王管管

单位名称: 股份有限公司
 单位电话: 12345678
 法定代理人身份证明: 传真

名称: 中国某某银行股份有限公司某某支行
 地址: 某某路某某号
 证件类型: 营业执照
 证件号码: 123456789

证件类型: 营业执照
 法定代理人电话: 12345678
 所属行业: 金融业

土地房屋抵押人

权利人类型: 个人 / 单位
 证件类型: 身份证
 证件号码: 123456789

权利人姓名: 张某某
 证件类型: 身份证
 证件类型: 身份证

姓名: 张某某
 证件类型: 身份证
 证件类型: 身份证

证件类型: 身份证
 证件类型: 身份证

债务人

证件类型: 身份证
 证件类型: 身份证

证件类型: 身份证
 证件类型: 身份证

证件类型: 身份证
 证件类型: 身份证

证件类型: 身份证
 证件类型: 身份证

土地房屋信息

产权证号: RC00200400200000010100200060004
 所属街道: 某某街道
 土地用途: 城镇住宅用地
 抵押开始日期: 2014-03-10
 房屋用途: 住宅
 房屋面积: 121.03

不动产单元号: 50226002004GB00010F00010095
 门牌: 某某路某某号
 土地权利登记情况: 抵押
 所在层数(层/总层数): 6 / 6

权利类型: 抵押
 土地权利登记情况: 抵押
 所在层数(层/总层数): 6 / 6

坐落: 某某县某某镇某某路72号1幢2-6-4
 土地性质: 国有土地
 用途: 住宅
 房屋用途: 住宅
 房屋面积: 121.03

房屋用途: 住宅
 房屋面积: 121.03
 房屋用途: 住宅
 房屋面积: 19



备注信息(必填)