

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- 1、委托方：重庆市黔江区人民法院
- 2、联系人：许法官
- 3、联系电话：79251219

### 二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆天值土地房地产估价资产评估有限公司
- 2、地址：重庆市南岸区南坪南路19号江南明珠28-A座
- 3、法定代表人：骆霖
- 4、备案等级：二级
- 5、证书编号：渝房评备字（2018）2-008号
- 6、有效期限：2015年8月3日至2018年08月2日

### 三、估价目的

本报告将提交委托方，为委托方了解涉案房地产市场价值提供参考意见。

### 四、估价对象：

#### 1、估价对象范围：

估价对象为权属于杨胜荣的位于石柱县南宾镇万寿大道，建筑面积为161.8平方米的住宅用房及其分摊的17.97平方米的土地使用权。估价对象范围为其房屋所有权、其分摊的土地使用权及室内装饰装修，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象权利状况：

估价对象的土地所有权人为中华人民共和国。

根据委托方提供的302房地证2014字第002411号《房地产权证》复印件记载：估价对象房地产权利人为杨胜荣，土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇混合住宅用地，无土地使用权终止日期，分摊土地使用权面积为17.97平方米；房屋结构为混合结构，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积为





# Real Estate Appraisal Report

## 房地产估价报告

161.8 平方米，套内建筑面积未记载。

使用或租赁状况：产权人家属自住。

根据委托方提供的《重庆市黔江区人民法院调查函（回执）》记载：估价对象于价值时点未设立抵押登记。

### 3、估价对象实物状况

#### （1）土地实物状况描述

坐落：石柱县南宾镇万寿大道；

土地使用权面积：17.97 平方米；

用途：城镇混合住宅用地；

土地使用权类型：划拨；

土地级别：石柱县住宅 2 级；

土地使用权终止日期：/；

地势：平整；

土地四至：估价对象所在小区东临其他物业，南临万寿大道，西临观音街，北临未知名支路；

宗地形状：不规则多边形；

地质状况：未发现不良地质构造；

其他危害：未发现其他不良危害；

基础设施完备程度：估价对象所在区域水、电、气、通讯、道路等基础设施齐备；

开发程度：地块内通路、通水、通电、通气、通讯及场地平整。

#### （2）建筑物实物状况描述

物业名称：交警队家属院；

物业类型：多层住宅；

房屋用途：成套住宅；

建成年代：2000 年；

建筑结构：混合结构；

建筑面积：161.8 平方米；

建筑总楼层：共 9 层（可通过 1 个楼梯上下出入）；

所在楼层：第 6 层；

建筑层高：3 米；





# Real Estate Appraisal Report

## 房地产估价报告

户型：3室2厅1厨1卫平层户型；

朝向：朝小区外道路，视野景观一般。

使用状况：产权人家属自住；

新旧程度：维护保养一般，已使用18年，6.4成新；

设施设备：水、电、气、通讯、消防等配套设施齐全；

装饰装修：估价对象外墙部分贴墙砖、部分刷墙漆，入户门为防盗门，室内门为木门，塑钢窗；客厅地面铺木地板，墙面下部分贴墙砖、上部分为木板装饰，天棚木板装饰吊顶；餐厅地面铺木地板，墙面下部分贴墙砖、上部分贴墙纸；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，天棚贴墙纸；厨卫地面铺地砖，墙面贴砖至顶，天棚塑钢板吊顶。

#### 4、环境与基础设施状况

估价对象位于石柱县南宾镇万寿大道，距石柱火车站约4公里，距石柱客运总站约1公里，距康德中央大街商圈约100米，距休闲广场约450米；在附近区域内有苹果园、康德中央大街、步步高花园小区等住宅小区；估价对象周边有永辉超市、世纪美美百货、三峡银行、农业银行、民族中学、石柱县妇幼保健院等基础配套设施；估价对象距民族中学公交站约50米，有石柱601、602、603路公交车在此站点停靠。

#### 五、价值时点

本次估价人员实地查勘日期为2018年6月25日，故本项目的价值时点确定为2018年6月25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

本次估价是反映委估物业在列明目的和限制条件下的市场价值的参考意见。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

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

##### 7.1 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；

#### 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 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；

#### 7.4 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。

#### 7.5 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。

### 八、估价依据

本次估价的主要依据有：

#### 法规依据

- 1、中华人民共和国土地管理法；
- 2、中华人民共和国城市房地产管理法；
- 3、中华人民共和国资产评估法；
- 4、中华人民共和国合同法；
- 5、中华人民共和国物权法；

6、渝高法[2013]285号《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》；

7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

8、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)；

- 9、重庆市司法鉴定条例；
- 10、不动产登记暂行条例；
- 11、不动产登记暂行条例实施细则；

#### 行为依据





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

12、《重庆市黔江区人民法院司法评估委托书》；

产权依据

13、302 房地证 2014 字第 002411 号《房地产权证》；

取价依据

14、委托方提供的其他辅助资料和我们实地查勘，调查所得的资料；

15、我们收集的其他询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

### 九、估价方法

1、估价方法：比较法和收益法。

2、估价方法定义

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。

收益法：指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格或价值的方法。

### 十、估价结果

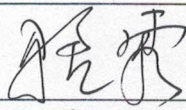

本次估价采用合理的估价方法、经过上述估价程序后，对委估房地产于 2018 年 6 月 25 日所表现的房地产市场价值反映如下：

评估单价（建面）：3300 元/平方米

评估总价：¥ 53.39 万元

大写（人民币）：伍拾叁万叁仟玖佰元整

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
骆霖	5020080024		2018年7月13日
晏群	5020140033		2018年7月13日





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为 2018 年 6 月 25 日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业期为 2018 年 6 月 5 日至 2018 年 7 月 13 日。

谨此报告！

法定代表人：

估价机构：重庆天值土地房地产估价资产评估有限公司

中国·重庆市南岸区江南明珠 28-A 座

电话：(023) 62968089

传真：(023) 62968156

<http://www.cntzpg.com>

二〇一八年七月十三日

