

## 致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院:

我们接受贵院委托,对贵院出具的《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝0104执2000号]委托评估的位于重庆市大渡口区金桥路3号3幢4-4的住宅房地产进行了估价,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断,现将估价结果报告如下:

**估价对象:**为被执行人李臣彬名下的坐落于重庆市大渡口区金桥路3号3幢4-4的住宅房地产(房屋建筑面积59.18平方米及应分摊的出让土地使用权面积)进行了估价,评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权、室内装修,不包含家电、家具等可移动物品以及债权债务等其他财产或权益。

**估价目的:**为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

**价值时点:**2020年4月30日。

**价值类型:**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。

**估价方法:**比较法。

**估价结果:**60.96万元(人民币陆拾万零玖仟陆佰元整)

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价(万元)	60.96	—	—
	单价(元/㎡)	10,300	—	—
评估价值	总价(万元)	60.96		
	单价(元/㎡)	10,300		

## 特别提示:

- 1、估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的的必然可实现的保证。
- 2、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损坏。

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

二〇二〇年五月十一日





# 估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

## 一、一般假设

(一) 本次估价对估价委托人提供的权属证明复印件进行了检查，未到权属登记部门予以核实。假定其是合法、真实、准确和完整的。注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

(二) 注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

经查阅估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（复印件）记事页，未发现他项权利事项记载，是否存在抵押情况不详。

本次估价为重庆市大渡口区人民法院审理案件进行评估，未考虑估价对象的抵押事项对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

估价对象评估范围包含室内二次装修，因不能取得其装修的工程量、装修时间、装修材质等资料，估价时结合其维修保养状况考虑其对估价对象价格的影响，估价结论中包含装修的价值。

## 六、估价报告使用限制

(一) 估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。

(二) 本估价报告仅限估价委托人在本报告列明的目的下使用，超出估价约定事项的使用均属无效。本估价报告的全部或部分内容未经我公司书面同意，使用者不得提供给非案件相关人，亦不得以任何形式见诸任何公开文件或媒体。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，在本报告使用期限内，当房地产市场价格变化快时，应重新评估。

(四) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

地 址：重庆市大渡口区钢花路 29 号

联 系 人：杨军

联系电话：023-68901011

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

办公地址：重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2018）1-011 号

有效期限：2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日

联 系 人：王克勤

联系电话：023-61528243

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象为被执行人李臣彬名下的坐落于重庆市大渡口区金桥路 3 号 3 幢 4-4 的住



宅房地产（房屋建筑面积 59.18 平方米及应分摊的出让土地使用权面积）进行了估价，评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权、室内装修，不包含家电、家具等可移动物品以及债权债务等其他财产或权益。

## （二）估价对象实体状况

### 1、建筑物基本情况

（1）名称：古渡春色小区的住宅。

（2）坐落：重庆市大渡口区金桥路 3 号 3 幢 4-4。

（3）规模：房屋建筑面积 59.18 平方米，套内建筑面积 48.58 平方米。

（4）用途：房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，目前自用。

（5）建成时间：通过询问小区物业人员，估价对象建成时间约为 2012 年 7 月。

（6）建筑结构：钢混结构。

（7）所在楼层：所在建筑物共计 28 层。估价对象证载所在楼层为名义层、物理层第 4 层。

（8）空间布局：估价对象为平层住宅用房，空高约 2.8 米；户型为二室一厅一厨一卫，室内维护保养状况良好，采光、通风条件良好。

（9）设施设备：楼栋配备水、电、气、通讯、宽带、电梯等设施。

（10）装饰装修：估价对象所在建筑物外墙面粉刷外墙漆，入户防盗门，估价对象室内二次装修情况为：室内客厅、卧室地面贴地砖，墙面、天棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶。

（11）完损及保养维护状况：根据估价人员现场观察及了解，房屋完损程度良好，保养维护状况良好。

### 2、土地基本情况

（1）用途：城镇住宅用地。

（2）土地使用权面积：共有土地使用权面积为 69,104.2 平方米，估价对象分摊的土地使用权面积未记载。

（3）土地形状：形状为较规则多边形。

（4）地形地势：地势较平坦，自然排水畅通。

(5) 地质条件: 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度: 土地开发程度为宗地内六通一平(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)、宗地外六通(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)。

(7) 四至: 估价对象所在宗地西北临金桥路、南临大渡口立交、东临银桥路。

(8) 土地使用权类型: 出让。

(9) 土地使用权终止日期: 2064年7月2日。

(10) 土地级别: 根据《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管[2012]305号), 估价对象所在宗地属于新山村街道, 土地级别为重庆市主城区住宅4级, 基准地价楼面单价为1,530元/平方米·70年。

#### (四) 估价对象区位状况

##### 1、位置状况

(1) 坐落: 重庆市大渡口区金桥路3号3幢4-4, 详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位: 位于重庆市大渡口立交旁。

(3) 与重要场所(设施)的距离: 距恒翔体育公园约300米, 距华生园金色蛋糕梦幻王国约1.6公里, 距重庆西站约6.5公里, 距重庆江北国际机场约33公里。

(4) 临街状况: 临金桥路。

(5) 朝向: 朝南。

##### 2、交通状况

(1) 道路状况: 周边有内环快速、大渡口立交、金桥路、钢花路等多条道路。

(2) 出入可利用交通工具: 距柏树堡公交车站约200米、距天辰美苑公交车站约300米, 有225路、2235路、342路等多路公交线路经过, 距轨道交通二号线建桥站约950米, 距重庆西站约6.5公里, 距重庆江北国际机场约33公里, 公共交通便捷程度较好。

(3) 交通管制情况: 估价对象所临道路行车较畅通, 周边城市道路为双向车道。

(4) 停车方便程度: 估价对象所在物业带停车库, 附近可临时停车, 停车方便程度良好。



### 3、环境状况

(1) 自然环境: 附近有恒翔体育公园、大渡口区义渡公园, 周边有轻微噪声污染, 绿化率良好, 自然环境良好。

(2) 人文环境: 所处区域为商住混合区, 流动人口较多, 治安状况良好, 周边物业多为住宅、商业。

(3) 景观: 主要景观为城市建筑。

### 4、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备, 均为市政管网, 保障度高。

(2) 公共服务设施: 附近有新世纪百货、永辉超市, 有康苗幼儿园、大渡口小学、重庆市民族中学等教育机构, 有重庆市大渡口区中医院, 恒翔体育公园、大渡口区义渡公园、银行网点、邮局等公共服务设施配套完善。

### (五) 估价对象权益状况

#### 1、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(复印件)记载, 估价对象的权利人为李臣彬, 房屋用途为成套住宅。

(2) 他项权利状况: 经查阅估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(复印件)记事页, 未发现他项权利登记, 是否存在抵押情况不详。

(3) 权利限制状况: 不详。

(4) 出租或占用情况: 无。

#### 2、土地权益状况

(1) 土地所有权: 土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(复印件)记载, 估价对象的土地使用权权利人为李臣彬, 土地用途为城镇住宅用地。土地使用权类型为出让。

(3) 他项权利状况: 经查阅估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(复印件)记事页, 未发现他项权利登记, 是否存在抵押情况不详。



(4) 权利限制状况: 不详。

(5) 土地使用管制: 属于已建成城市建设用地, 符合规划条件。

## 五、价值时点

以实地查勘日 2020 年 4 月 30 日确定为价值时点。

## 六、价值类型

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、估价原则

### (一) 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的原则。

### (二) 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。

### (三) 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日期的价值或价格的原则。

### (四) 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。

### (五) 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

### (一) 法律法规依据

#### 1、《中华人民共和国物权法》

- 2、《中华人民共和国资产评估法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》[法办发(2007)5号]
- 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(2009)16号]
- 7、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]
- 8、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、《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]
- 10、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》[渝国土房管(2012)305号]

## (二) 技术规范依据

- 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/T50899—2013)
- 3、本公司评估工作规程

## (三) 估价委托人提供的相关估价资料

- 1、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝0104执2000号]复印件
- 2、《重庆市房地产权证》[102房地证2014字第11777号]复印件
- 3、其他估价相关资料

## (四) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的资料



## 九、估价方法

### (一) 房地产

#### 1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的和估价对象的特点、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行评估时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

估价对象为住宅房地产，且已经建成多年，不具有投资开发和再开发潜力，不适宜使用假设开发法。成本法不能充分体现估价对象的住宅房地产的价值，故不采用。周边类似房地产可比实例较多，适宜采用比较法。作为住宅房地产、区域内租赁实例较多，也适宜收益法。而收益法是以未来预期收益为导向，由于未来预测具有主观性，且当前由于房地产泡沫未完全消退，房地产租售比的相关关系不稳定，而比较法的结果最能代表估价对象的客观价值。故根据以上的分析，估价人员采用比较法对本次估价对象的价值进行估价。

#### 2、估价方法定义

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

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

估价结果: 60.96 万元 (人民币陆拾万零玖仟陆佰元整)

估价结果汇总表



币种: 人民币

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价 (万元)	60.96	—	—
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10,300	—	—
评估价值	总价 (万元)	60.96		
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10,300		

## 十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
刘重军	5019980058		2020年5月11日
王克勤	5019980100		2020年5月11日

## 十二、实地查勘期

2020年4月30日。

## 十三、估价作业期

2020年4月30日至2020年5月11日。



根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关

重庆市国土资源和房屋管理局制

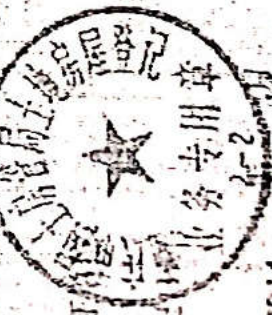
编号: 01280489



本案土地分摊系数为0.04202

证件名称及号数	身份证: 611028197212288018	
坐落	大荔口区金桥路3号3幢4-1	
房地编号	DD00402400130000030100100040004	
土地使用权类型	出让	房屋结构 钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途 成套住宅
土地使用面积		楼 层 1-5层
共有使用面积		物理层-4
土地使用面积	69104.2㎡	房屋建筑面积 59.18㎡
土地使用权终止日期	2064年07月02日	套内建筑面积 48.68㎡
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间	

20140714010123



填证单位:

登记日期:

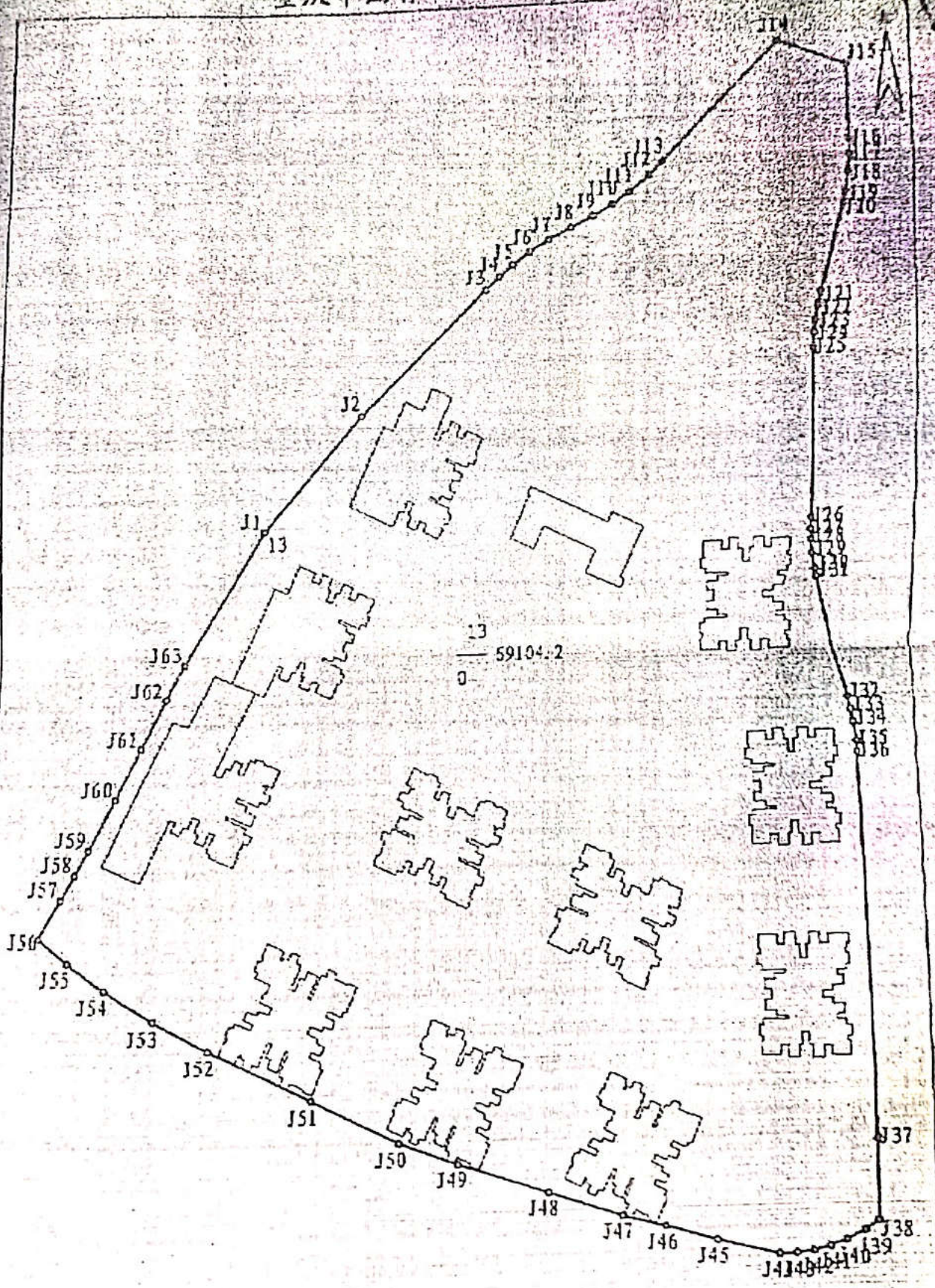
年 月 日

日

2014



# 重庆市国有土地使用证附图



宗地号: (50)E231  
 地籍号: 02-14-13  
 土地用途:

宗地面积: 67104.2平方米  
 分摊面积: 平方米  
 02-14-13-IV (57.10-58.25)

比例尺 1:1000

重庆市大渡口国土规划局制



府

減

平安

人人可得，你准备好了么？ →

大渡口区府广场

大渡口

晋愉绿岛

陈度路

春晖路

新山村

2号线

天堂堡

中冶·城邦国际

华生园金色蛋糕梦幻王国

八桥

钢花路

迎宾立交

西城大道

古渡

兰海

G75

估价对象

建桥

20° 高德地图

金 银

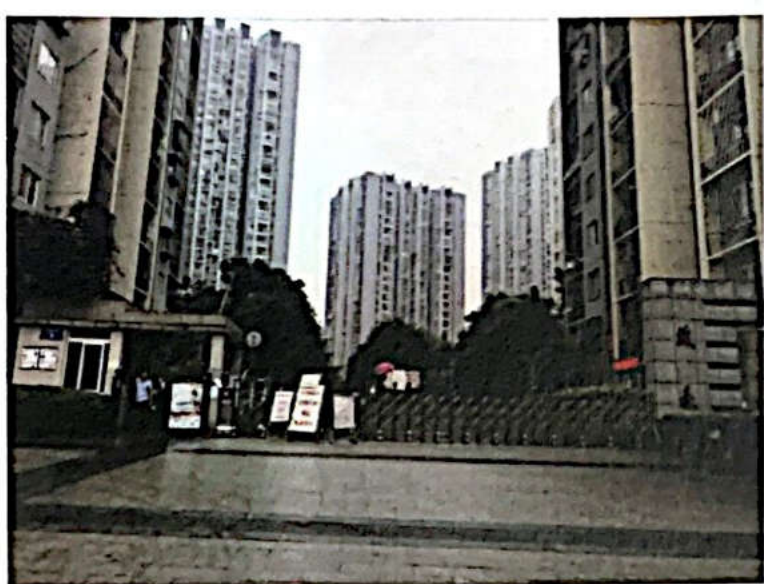
备注

仅为评估示意图，不作测量依据。





路牌号



小区大门



所在建筑物外观



小区环境

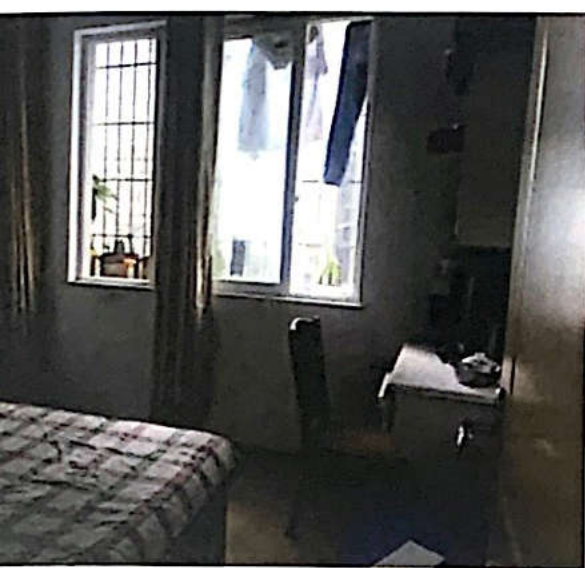


单元号

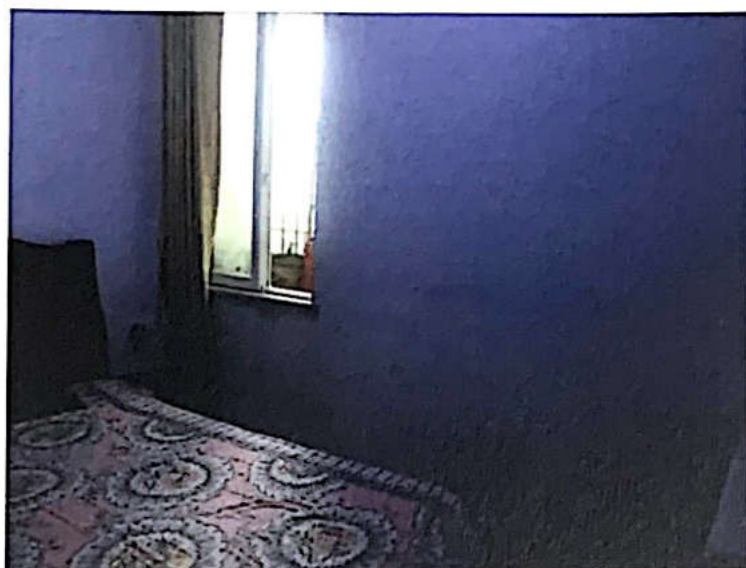


入户门





室内现状



室内现状



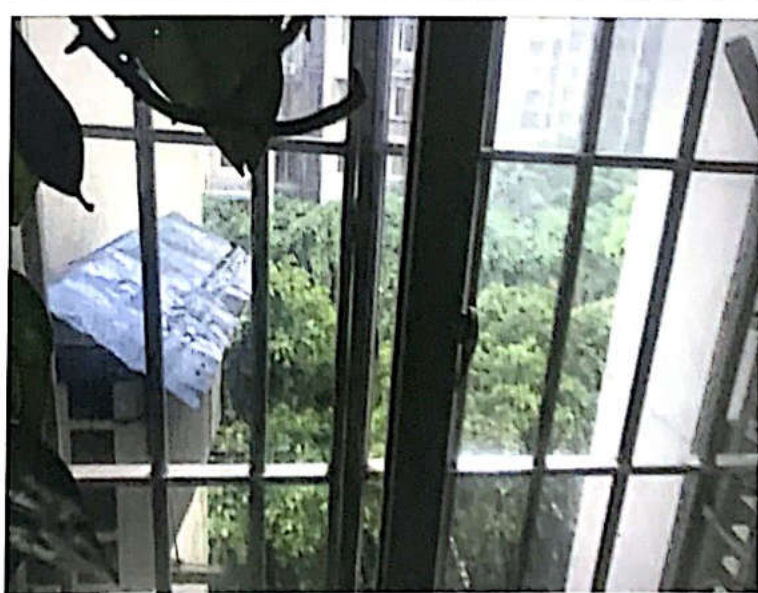
室内现状



室内现状



室内现状



视野现状